



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

- פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון
- פרק ג' - דוחות כספיים מאוחדים
- פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' - דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- פרק ו' - מידע כספי נפרד

חלק א' – תיאור עסקי התאגיד תוכן עניינים מפורט

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

- 1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו א-3
- 2. תחומי הפעילות של החברה א-10
- 3. השקעות בהון החברה ועסקאות בניירות הערך של החברה א-10
- 4. חלוקת דיבידנדים א-11

חלק שני – מידע אחר

- 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה א-14
- 6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד א-15
 - 6.1 תחום הנדל"ן המניב א-15
 - 6.2 תחום המלונאות א-21
 - 6.3 השפעות מקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה או התפתחויות הקבוצה א-22
 - 6.4 התפשטות נגיף הקורונה א-23

חלק שלישי – תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות

- 7. תחום הנדל"ן המניב – רמת המצרף א-26
 - 7.1 מידע כללי על תחום הפעילות א-26
 - 7.2 תחום פעילות הנדל"ן המניב (נכסים מניבים) – גילוי מצרפי א-30
 - 7.3 פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב א-32
 - 7.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים א-43
 - 7.5 שוכרים א-45
 - 7.6 תחום פעילות הנדל"ן המניב (נכסים מניבים בהקמה) – גילוי מצרפי א-46
 - 7.7 קרקעות פנויות שסווגו כנדל"ן להשקעה א-47
 - 7.8 רכישת ומכירת נכסים א-47
 - 7.9 נכסים מהותיים א-49
 - 7.10 התאמות הנדרשות ברמת החברה א-58
 - 7.11 שיווק א-60
 - 7.12 תחרות א-61
 - 7.13 הסכמים לרכישת ומכירת נכסים א-61

תוכן עניינים מפורט (המשך)

62-א	תחום המלונאות	8
62-א	תת תחום הנדליין המניב	8.1
78-א	תת תחום המלונאות	8.2

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

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

חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 9 במאי 1978 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם חברה לבנין מריו לזניק בע"מ. ביום 20 במאי 1992 נרשמה החברה לפי סעיף 41 לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983, כחברה ציבורית בעירבון מוגבל. ביום 22 במאי 1992 פרסמה החברה לראשונה תשקיף ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). ביום 1 בדצמבר 1998 שונה שם החברה לשם אספן בניה ופיתוח בע"מ וביום 13 ביולי 2009 שונה שמה לשמה הנוכחי.

1.2 התפתחות עסקי התאגיד

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

השקעה בחברה העוסקת בתחום התחדשות עירונית – לאחר תאריך הדוח

ביום 7 במרץ 2024 התקשרה החברה עם חברת רייק נדלן בע"מ ("חברת רייק"), יוסף רייק ("מר רייק") וחברת תמ"א 38 א.י.ר. השקעות בע"מ ("אייר")¹, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בחברה, בהסכם הקצאת מניות, במסגרתו חברת רייק – העוסקת בתחום התחדשות עירונית - הקצתה לחברה מניות, אשר מהוות, לאחר הקצאתן, כ-50% מהון המניות המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא) שלה, בתמורה לסך כולל של 45 מיליון ש"ח; כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות והסכם למתן שירותים. לפרטים אודות העסקה ותנאיה, ראו דיווח מיידית של החברה מיום 10 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-023748), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

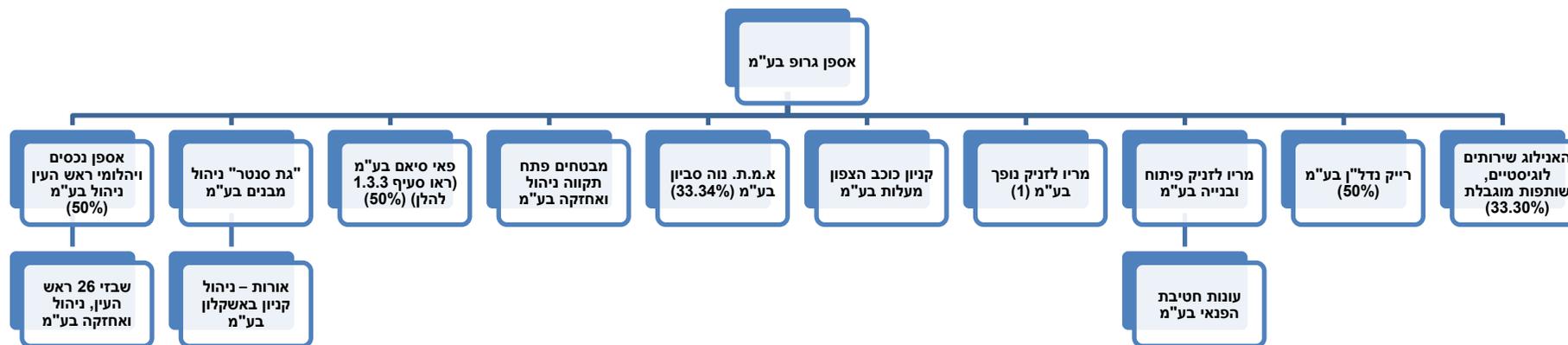
¹ חברת רייק הינה חברה בבעלות מלאה (100%) של אייר שהינה חברה בבעלות מלאה (100%) של רומי אור החזקות (2009) בע"מ ("רומי אור"), שהינה חברה בבעלות מלאה (100%) של מר רייק.

תרשים מבנה החזקות הקבוצה במועד פרסום הדוח (כל ההחזקות הן 100% אלא אם צוין במפורש אחרת)

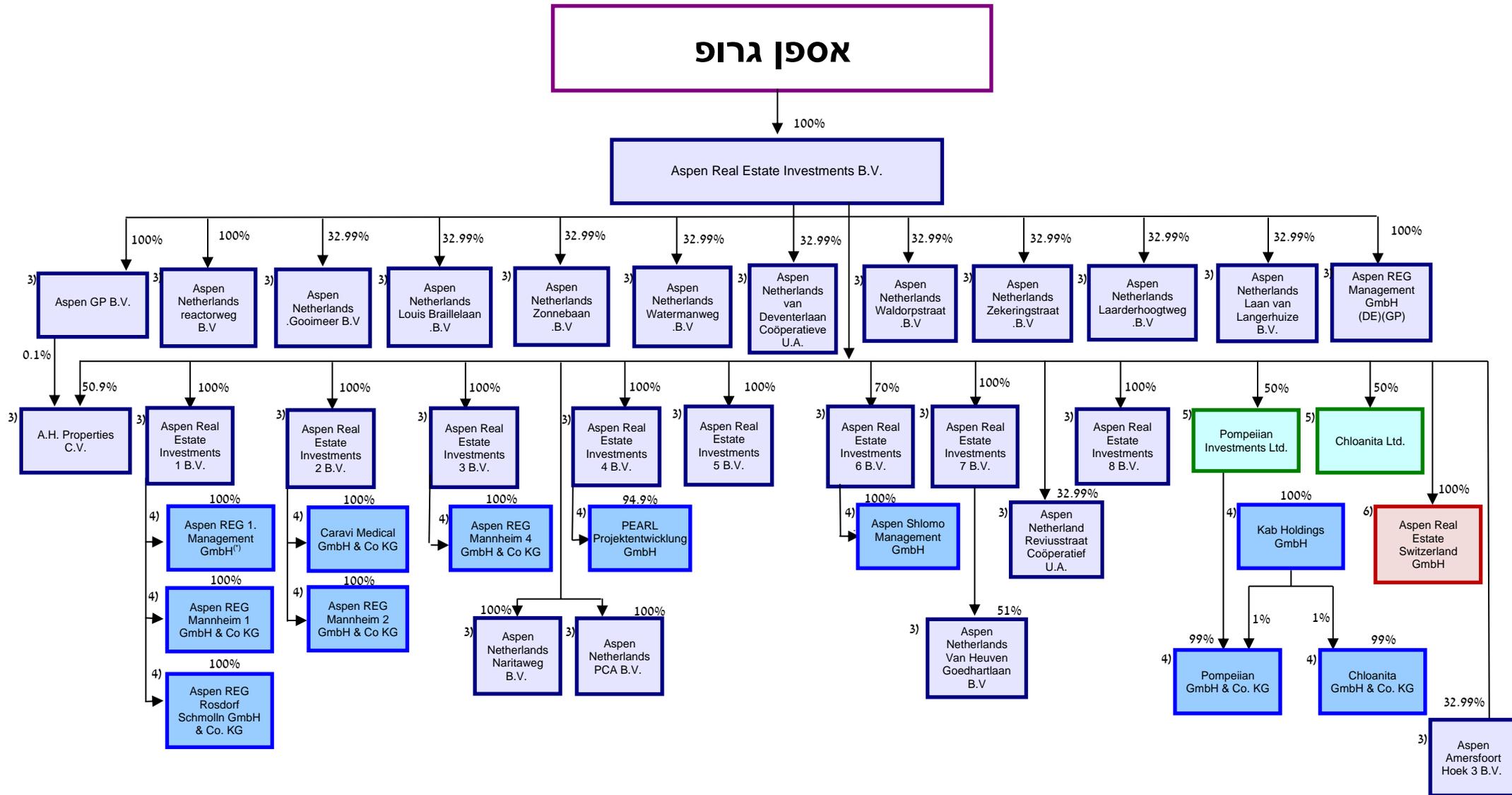
1.3

החזקות החברה – ישראל

1.3.1



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



(3) חברה הולנדית.

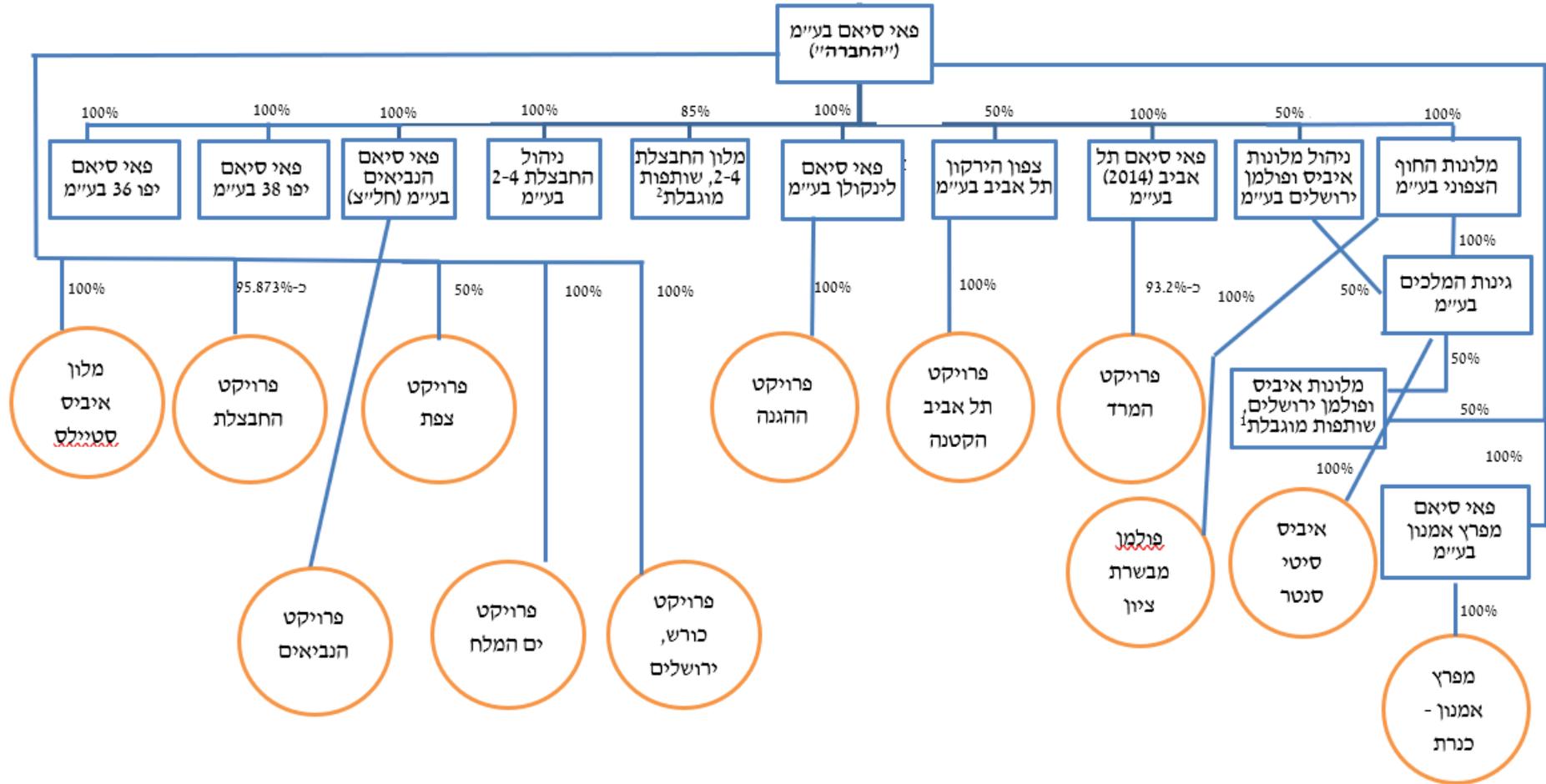
(4) תאגיד גרמני.

(5) חברה קפריסאית.

(6) חברה שוויצרית.

(* חברת ניהול של : Aspen REG Mannheim 3 GmbH & Co KG ; Aspen REG Mannheim 2 GmbH & Co KG ; Aspen REG Rosdorf Schmolln GmbH & Co. KG ; Aspen REG Mannheim 1 GmbH & Co KG ;

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



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

(2) פאי סיאם הינה השותף הכללי.

נכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר רוני צארום (להלן: "צארום").

למיטב ידיעת החברה, צארום מחזיק נכון למועד הדוח (במישרין ובעקיפין באמצעות Zarom Holding Limited) 28,950,700 מניות של החברה המהוות כ-45.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-40.94% בדילול מלא) וכ-45.85% מזכויות ההצבעה בה (כ-41.63% בדילול מלא).

יצוין כי, ביום 14 בספטמבר 2023, התקשרו צארום וחברה בבעלותו (להלן בסעיף זה: "המוכרת"), בהסכם עם חברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ² (להלן בסעיף זה: "הרוכשת"), למכירת חלק מהחזקותיה של המוכרת במניות החברה לרוכשת (16,613,116 מניות של החברה) (להלן בסעיף זה: "ההסכם" ו-"המניות הנרכשות", בהתאמה), בכפוף להתקיימות תנאים מתלים אשר התקיימו במלואם עד ליום 1 בנובמבר 2023, וביום 28 בפברואר 2024 התקשרו המוכרת והרוכשת בתיקון להסכם (להלן בסעיף זה: "העסקה"), ואשר תנאיה המהותיים הינם כמפורט בדיווחים המיידיים של החברה³, אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 5 במרץ 2024 חל מועד השלמת העסקה הראשון (שהינו מועד התשלום השני), בו התקבל התשלום השני מהרוכשת והמניות הנרכשות הועברו לחשבון נאמנות.

על פי תנאי העסקה, בתקופה שהחל ממועד התשלום השני, ובכפוף לביצועו במלואו ובמועדו, ועד למועד ביצוע התשלום השלישי, במלואו ובמועדו, הרוכשת תהיה זכאית ורשאית לעשות שימוש מלא, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכל זכויות ההצבעה על פי המניות הנרכשות, ובזכות לקבל דיבידנד מכוחן, ובלבד שהדיבידנד יופקד בחשבון הנאמנות ולא יועבר לרוכשת עד לביצוע התשלום השלישי במלואו ובמועדו.

כמו כן, הוצהר והוסכם בין הצדדים לעסקה, כי אין ביניהם כל הסדר או הסכם, בין בכתב ובין בעל פה, בנוגע לזכויות ההצבעה בחברה ו/או שיתוף פעולה כלשהו בקשר עם החברה, הן ביחס למניות הנרכשות והן ביחס ליתר מניות החברה אשר מוחזקות ו/או תוחזקנה על ידי כל אחד מהצדדים, באופן שהם אינם נחשבים מחזיקים ביחד במניות החברה (הן במניות הנרכשות והן במניות אחרות של החברה המוחזקות על ידי כל אחד מהצדדים), כמשמעות המונח בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך").

² 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 הי"ח 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).

³ מיום 14 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-107133), מיום 20 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-108198), מיום 1 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-120882), מיום 29 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-020805) ומיום 6 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-022905).

היעדר התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות

1.5

רוני צארום, בעל השליטה בחברה, לא התחייב כלפי החברה להימנע מלהתחרות בה בתחומי פעילותה. עם זאת, יצוין כי נכון למועד הדוח, מר רוני צארום אינו פועל בתחומי הנדל"ן המניב והמלוונאות, למעט באמצעות החברה.

המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה במועד הדוח

1.6

למיטב ידיעת החברה, המחזיקים הנוספים בחברות הבנות והקשורות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינם כדלקמן:

שם החברה	חברה בת של	שיעור ההחזקה ע"י הקבוצה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור ההחזקה
א.מ.ת. נוה סביון בע"מ	החברה	33.34%	אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ ⁴	66.66%
Pompeian Investments Ltd	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	50%	Satchel Holding Limited ⁵	50%
Chloanita Ltd	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	50%		50%
אספן נכסים ויהלומי ראש העין ניהול בע"מ ⁶	החברה	50%	יהלומי ראש העין בע"מ ⁷	50%
Aspen Real Estate Investments 6 B.V.	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	70%	ש. שלמה החזקות בע"מ ⁸	30%
A.H. Properties CV	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	50.9%	הפניקס פנסייה וגמל בע"מ ⁹	49%
Aspen Netherlands Laan van Langerhuize B.V.	החברה	32.99%	מנורה מבטחים החזקות בע"מ (32.99%) ומיטב דש גמל ופנסייה בע"מ (32.99%)	1065.98%
Aspen Netherlands Laarderhoogtweg B.V.				
Aspen Netherlands Zekeringstraat B.V.				
Aspen Netherlands Waldorpstraat B.V.				
Aspen Netherlands Zonnebaan B.V.				
Aspen Netherlands Louis Braillelaan B.V.				
Aspen Netherlands Watermanweg B.V.				
Aspen Netherlands Gooimeer B.V.				
Aspen Netherlands Van Heuven Goedhartlaan B.V.	Aspen Real Estate Investments 7 B.V. חברה בת (100%) של Aspen Real Estate Investments B.V.	51%	אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ	49%
Aspen Netherland Reviusstraat Coöperatief U.A.	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	32.99%	אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ	1165.98%

⁴ למיטב ידיעת החברה אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ, הינה חברה פרטית המוחזקת על ידי חברת אחים דוניץ בע"מ, שהינה חברה ציבורית.

⁵ למיטב ידיעת החברה, Satchel Holding Limited הינה חברה זרה בשליטת החברה הכלכלית לפתוח מיסודם של הקבלנים והבונים בישראל בע"מ (להלן: "החברה לפיתוח"), חברה פרטית בשליטת מר אריה פרידמן. למיטב ידיעת החברה, מונה כונס נכסים לחברה לפיתוח.

⁶ חלק החברה ברווחים הינו 69%.

⁷ למיטב ידיעת החברה, יהלומי ראש העין בע"מ הינה חברה פרטית אשר בעלי מניותיה היחידים הינם ה"ה יצחק בר חיים (50%) ובילי בר (50%).

⁸ למיטב ידיעת החברה, ש. שלמה החזקות בע"מ הינה חברה ציבורית.

⁹ 0.1% הנותרים מוחזקים על ידי Aspen GP B.V., השותף הכללי בשותפות, שהינו חברה הולנדית בבעלות מלאה של החברה.

¹⁰ 1.03% הנותרים מחוזקים על ידי צד שלישי שהינו תאגיד הרשום בהולנד.

¹¹ 1.03% הנותרים מחוזקים על ידי צד שלישי שהינו תאגיד הרשום בהולנד.

שם החברה	חברה בת של	שיעור ההחזקה ע"י הקבוצה	שמות המזיקים הנוספים	שיעור ההחזקה
Aspen Netherlands van Deventerlaan Coöperatieve U.A. Aspen Amersfoort Hoek 3 B.V.			(32.99%), ש.שלמה חברה לביטוח בע"מ (32.99%)	
PEARL Projektentwicklung GmbH	Aspen Real Estate Investments 4 B.V. חברה בת (100%) של Aspen Real Estate Investments B.V.	94.9%	Mirjam Mutsch (Germany)	5.1%
פאי סיאם בע"מ	החברה	50%	KFS Nominees Ltd	50%
צפון הירקון תל אביב בע"מ	פאי סיאם בע"מ	50%	ישרוטל בע"מ ¹²	50%
מלון חבצלת 2-4, שותפות מוגבלת	פאי סיאם בע"מ ¹³	85%	אמינוף חיים דוד ¹⁴	15%
רייק נדל"ן בע"מ (לאחר תאריך הדוח)	החברה	50%	תמ"א 38 א.י.ר. השקעות בע"מ ¹⁵	50%
האנילוג שירותים לוגיסטיים, שותפות מוגבלת	החברה	33.30%	חברות מקבוצת כלל (כלל חברה לביטוח בע"מ כלל פנסיה וגמל בע"מ, עתודות קרן פנסיה לשכירים ועצמאיים בע"מ) וחברת אי קור אשדוד בע"מ מקבוצת איוויב בע"מ	66.70%

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

¹² למיטב ידיעת החברה, ישרוטל בע"מ הינה חברה ציבורית.

¹³ השותף הכללי בשותפות.

¹⁴ שותף מוגבל בשותפות.

¹⁵ חברה בבעלות מלאה (100%) של רומי אור החזקות (2009) בע"מ, שהינה חברה בבעלות מלאה (100%) של מר יוסף רייק.

2. תחומי הפעילות של החברה

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

2.1 תחום הנדל"ן המניב

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

א. תחום הנדל"ן המניב בישראל - החברה עוסקת ברכישה, השבחה, ייזום והקמה של מבנים לתעשייה, מלאכה, מרכזים לוגיסטיים, בנייני משרדים ומרכזים מסחריים ובעיקר בהשכרת מבנים ומתן שירותים הנלווים להשכרתם (להלן: "הפעילות בישראל" או "תחום הנדל"ן המניב בישראל").

ב. תחום הנדל"ן המניב בחו"ל - החברה עוסקת בהשקעות בנדל"ן מניב, ברכישה והפעלה של נכסים מניבים, בעיקר בהולנד, בעיקר בנייני משרדים, מרכזים מסחריים ולוגיסטיקה (להלן: "הפעילות בחו"ל" או "תחום הנדל"ן המניב בחו"ל").

לפרטים בדבר הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל ראה סעיף 7 להלן.

2.2 תחום המלונאות

בתחום המלונאות פועלת הקבוצה בעיקר באמצעות פאי סיאם, בחלוקה לשני תתי תחומי פעילות עיקריים:

א. פעילות הנדל"ן המניב - ייזום, תכנון, רכישה והקמה של נדל"ן מניב בישראל בעיקר בתחום המלונאות (להלן: "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").

לפרטים בדבר הפעילות בתחום המלונאות ראה סעיף 8 להלן.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות בניירות הערך של החברה

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

בניירות הערך של החברה

3.1.1 להלן פרטים אודות גיוסי הון וחוב של החברה מיום 1 בינואר 2022 ועד למועד

פרסום דוח זה:

תאריך	אופן ההקצאה / זהות הניצעים	סוג ניירות הערך שהוקצו	כמות ניירות הערך שהוקצו	התמורה שהתקבלה (אלפי ש"ח)
12.1.2022	הקצאה פרטית בדרך של מכירת מניות רדומות על ידי החברה בעסקה מחוץ לבורסה	מניות רגילות של החברה	500,000	4,741

3.1.2 למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו עסקאות בעלי עניין בחברה, במניות החברה, מחוץ לבורסה, בתקופה שמיום 1 בינואר 2022 ועד למועד פרסום דוח זה.

לפרטים בדבר התקשרות בעל השליטה בחברה בהסכם למכירת חלק מהחזקותיו בחברה ראו סעיף 1.4 לעיל.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 בישיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 3 בינואר 2022 הוחלט כי מדיניות החברה לחלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 תהיה בהיקף שנתי של 25 מיליון ש"ח, אשר היווה כ-50% מחלק הבעלים ב-FFO החוזי לשנת 2022¹⁶ והיווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.395 ש"ח נכון לאותו מועד.

הדיבידנד האמור חולק ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של כ-0.099 ש"ח למניה בממוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2022 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2022), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

4.2 בישיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 26 במרץ 2024 הוחלט כי מדיניות החברה לחלוקת דיבידנד בגין שנת 2024 תהיה בהיקף שנתי של 25 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.3958911 ש"ח נכון לאותו מועד.

הדיבידנד האמור יחולק ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של כ-0.0989728 ש"ח למניה בממוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2024 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2024), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

יודגש כי הדיבידנדים האמורים לעיל חולקו ו/או יחולקו, לפי העניין, בהתאם להוראות כל דין ולהתניות הפיננסיות שבהן התקשרה החברה ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, ובכפוף לקבלת החלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה במועדים שנקבעו ו/או שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה, הכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

4.3 להלן פרטים בדבר המועדים והסכומים של דיבידנדים שהוכרזו החל מיום 1 בינואר 2022 ועד למועד פרסום הדוח:

<u>מועד ההכרזה</u>	<u>המועד הקובע</u>	<u>תאריך חלוקה</u>	<u>סכום (בש"ח)</u>	<u>דיבידנד למניה (בש"ח)¹⁷</u>
23.03.2022	31.03.2023	28.4.2022	4,500,000	0.0710311
26.05.2022	07.06.2022	03.07.2022	6,250,000	0.0980659

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

¹⁷ החל ממועד "אקס דיבידנד" של כל אחת מהחלוקות, הותאם מחיר המימוש של אופציות לא סחירות של החברה כתוצאה מחלוקת הדיבידנד. לפרטים בדבר מחירי המימוש נכון למועד פרסום הדוח ראה דיווח מידי של החברה מיום 5 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-132987).

מועד ההכרזה	המועד הקובע	תאריך חלוקה	סכום (בש"ח)	דיבידנד למניה (בש"ח) 17
11.08.2022	22.08.2022	21.09.2022	6,250,000	0.0983736
24.11.2022	04.12.2022	29.12.2022	6,250,000	0.0983736
21.03.2023	29.03.2023	27.04.2023	6,250,000	0.1002109
28.05.2023	06.06.2023	04.07.2023	6,250,000	0.1009133
31.08.2023	10.09.2023	26.09.2023	6,250,000	0.1017109
28.11.2023	06.12.2023	28.12.2023	6,250,000	0.1017109
26.03.2024	03.04.2024	01.05.2024	6,250,000	0.0989728
סה"כ	---	---	54,500,000	---

מגבלות על חלוקת דיבידנד

4.4

(1) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, על פי שטר הנאמנות מיום 21 בינואר 2021, כי לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חיי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.

(2) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, על פי שטר הנאמנות מיום 17 באוקטובר 2021, כי לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-410 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי מהמאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חיי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.

4.5

נכון למועד הדוח, פרט לאמור בסעיף 0 לעיל ומבלי לגרוע מהמגבלות הקיימות מכוח הדין, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולת החברה לחלק דיבידנד ולפי מיטב ידיעת החברה לא קיימות מגבלות העשויות להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנד בעתיד, בכפוף להוראות הדין.

להלן פרטים אודות יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה כמשמעותם בחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 :

רווחים ראויים לחלוקה בשנתיים האחרונות (באלפי ש"ח)	יתרת עודפים ראויים לחלוקה (באלפי ש"ח)
(85,715)	461,874

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

5.

להלן מידע כספי לגבי הפעילות של הקבוצה, בחלוקה לפי תחומי פעילות (באלפי ש"ח):

לשנת 2021						שנת 2022						שנת 2023						סה"כ הכנסות ²¹ עלויות קבועות
סה"כ	התאמות	אחרים ²⁰	פעילות בחול"ל	פעילות בישראל		סה"כ	התאמות	אחרים ¹⁹	פעילות בחול"ל	פעילות בישראל		סה"כ	התאמות	אחרים ¹⁸	פעילות בחול"ל	פעילות בישראל		
				נדל"ן להשקעה	מלונאות					נדל"ן להשקעה	מלונאות					נדל"ן להשקעה	מלונאות	
196,212	0	13,651	124,992	14,597	42,972	282,914	0	10,738	137,943	32,999	101,234	251,745	0	8,256	163,047	37,102	43,340	סה"כ הכנסות ²¹
26,325	0	1,939	13,886	4,000	6,500	28,585	0	2,616	15,365	4,495	6,109	33,531	0	3,106	18,452	6,344	5,629	עלויות קבועות
25,428	0	4	14,257	7,562	3,605	88,529	0	463	17,896	18,838	51,332	45,744	0	0	23,318	19,031	3,395	עלויות משתנות ²²
49,848	0	1,943	26,238	11,562	10,105	117,114	0	3,079	33,261	23,333	57,441	79,274	0	3,106	41,770	25,374	9,024	סה"כ עלות ההכנסות
146,364	0	11,708	98,754	3,035	32,867	165,800	0	8,586	103,755	9,666	43,793	172,471	0	5,151	121,276	11,728	34,316	רווח גולמי
75%	0	86%	79%	21%	76%	59%	0	80%	75%	29%	43%	68%	0	62%	74%	32%	79%	שיעור הרווח הגולמי
310,314	0	3,901	127,246	145,333	33,834	310,261	0	8,639	163,337	123,663	14,622	(32,014)	0	3,835	(19,238)	(42,265)	25,654	רווח (הפסד) מפעילות רגילות
207,106	0	3,901	97,178	72,667	33,360	170,431	0	8,639	86,111	61,832	13,850	982	0	3,833	(7,372)	(21,133)	25,654	רווח (הפסד) מפעילות רגילות המיוחס לחברה
107,110	0	0	33,969	72,667	474	139,830	0	0	77,227	61,832	772	(32,996)	0	3	(11,866)	(21,133)	0	רווח מפעילות רגילות המיוחס למיעוט
4,371,283	(8,431)	208,093	1,854,418	1,491,289	825,913	5,352,076	1,884	158,282	2,317,958	2,035,127	838,825	5,274,869	1,875	62,453	2,242,138	2,095,820	872,583	סך הנכסים במאזן
2,983,773	(4,209)	0	1,350,799	571,526	1,065,657	3,735,471	0	95,649	1,816,106	1,017,700	806,016	3,717,790	0	20,523	1,370,534	1,101,065	1,225,668	סך ההתחייבויות במאזן
205,584	0	1,430	36,602	151,893	15,659	213,030	0	(10,231)	79,919	131,007	12,335	(153,699)	0	(5,031)	(126,410)	(40,703)	18,445	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

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

¹⁸ בגין הנכסים בשוויץ ובגרמניה.

¹⁹ בגין הנכסים בשוויץ ובגרמניה.

²⁰ בגין הנכסים בשוויץ ובגרמניה.

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

²² כולל עלויות ממכירת מבנים וקרקעות והקטנת הפרשה לירידת ערך מלאי: בשנת 2023 כ-364 אלפי ש"ח, בשנת 2022 כ-48,092 אלפי ש"ח ובשנת 2021 כ-403 אלפי ש"ח.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד²³

פעילות הקבוצה במסגרת תחומי פעילותה מתמקדת נכון למועד הדוח בעיקר במדינות מערב אירופה (בעיקר הולנד) ובישראל ומורכבת בעיקר מפעילות בתחום הנדל"ן המניב ובתחום המלונאות.

6.1 תחום הנדל"ן המניב

6.1.1 ישראל

6.1.1.1 הכלכלה הישראלית²⁴

בשלהי שנת 2022 חזרו הפעילות הכלכלית ושוק העבודה למצב ששרר טרם משבר הקורונה. גיוסי ההון בענף ההיי טק היו נמוכים גם בתשעת חודשים הראשונים של שנת 2023. הלחימה העזה אשר החלה בחודש פברואר 2022 בין רוסיה לאוקראינה ונמשכת למועד פרסום דוח זה, הובילה בין היתר למשבר הומניטרי ולעליית אינפלציה בכל העולם. ללחימה זו השפעות נרחבות גם על הכלכלה העולמית. מאז תחילתה מחירי האנרגיה והסחורות בעולם זינקו, חלו ירידות שערים ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, אשר הובילו להאטה בצמיחה שאפיינה את המשק, בארץ ובעולם, בשנים האחרונות. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, ולצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם על העלאות ריבית. ביום 16 במרץ 2022 הודיע הבנק המרכזי בארה"ב על העלאת הריבית בארה"ב בפעם הראשונה מאז דצמבר 2018 ומאז הודיע על העלאות ריבית נוספות אשר העמידו את שיעור הריבית בטווח של 5.5% - 5.25%, ההעלאה החדה ביותר מזה 23 שנים. ביום 31 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח, הודיע הבנק המרכזי בארה"ב על הותרת שיעור הריבית בשיעור של 5.5%. במחצית הראשונה של שנת 2023 הושפעו המערכת הפיננסית הישראלית ויציבותה משני גורמים עיקריים. בנק ישראל המשיך להעלות את שיעורי הריבית על רקע התמתנות איטית מהצפוי של האינפלציה, ובדומה לשווקים אחרים בעולם, נדרש הידוק מוניטרי מהיר. העלאת הריבית הביאה לשינויים בהקצאות הנכסים, במחיריהם ובתנאי השוק, שינויים ששיקפו עלייה ברמת הפגיעות של המערכת דרך כלל ערוצי הסיכון. הדבר בלט במיוחד בתחום האשראי לשוק הנדל"ן.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, צמח המשק הישראלי בשיעור של כ-2.7% ושיעור האינפלציה ירד לשיעור של כ-3%.

ביום 7 באוקטובר 2023, פתחו מחבלים במתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על ישראל אשר הובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת בימים אלו, בהמשך לכך התפתחה גם לחימה בגבול הצפון. השפעות המלחמה ניכרות במספר רב של תחומים במשק הישראלי, לרבות בשוק ההון, והמלחמה הובילה

²³ כל המידע בסעיף 6 זה נלקח מתוך סקירות כלכליות של חברות בינלאומיות, אתרים ממשלתיים וכו'. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

²⁴ לפרטים ראה: דוחות המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה והשניה של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, בנק ישראל www.bankisrael.co.il; דוח היציבות הפיננסית למחצית השניה לשנת 2022 ודוחות היציבות הפיננסית למחצית הראשונה והשניה של שנת 2023, בנק ישראל; הודעה לתקשורת מיום 15.2.2024, מדד המחירים לצרכן, מתוך אתר הלמ"ס www.cbs.gov.il

להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי ולשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל, בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש, הפסקת לימודים במערכת החינוך באופן מלא/חלקי, פינוי ישובים רבים מתושביהם הן בגבול עזה והן בגבול לבנון. כמו כן, נאסרה כניסת פועלים ערביים משטחי יהודה ושומרון. במהלך החודשים נובמבר ודצמבר 2023, על אף המשך שיגור רקטות מעזה ומגבול הצפון לעבר ישובים בישראל, חלקים מהמשק, שאינם סמוכים לאיזורי הלחימה, חזרו לפעילות. יחד עם זה, כניסת פועלים משטחי יהודה ושומרון, למועד דוח זה, אינה מותרת. הימשכות המלחמה עלולה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

למועד הדוח מסתמן שינוי בפעילות הצבאית הכוללת לחימה בעצימות משתנה בעזה ובחזית הצפונית, שחרור כוחות מילואים ואף חזרה של תושבים לחלק מהישובים בדרום. יחד עם זאת, למועד פרסום הדוח קיים חוסר וודאות באשר להרחבת המערכה בגבול הצפון לכדי מלחמה, אופי ומשך הפעילות בגבול עזה, המצב הבטחוני ביהודה ושומרון ובהמשך גם חוסר ודאות ביחס לגיוס מילואים לסבבי לחימה נוספים, השפעת הנטל הכלכלי של הלחימה ועוד. אי הוודאות הגדולה בימים הראשונים למלחמה באה לידי ביטוי בירידות חדות של מחירי הנכסים הפיננסיים ובין היתר: מניות, אג"ח תאגידיות ואג"ח ממשלתיות - בהתגברות של תנודות המחירים ובירידה בנזילות הנכסים. בבד בבד פחת השקל במידה ניכרת, ובנק ישראל הכריז ביום 9 באוקטובר 2023 על תכנית התערבות בשווקים בגובה עד 30 מיליארד דולר. התכנית ייצבה את השקל ותרמה גם ליציבות בשווקים נוספים ומרבית ההשפעות השליליות בשווקים התפוגגו לאחר זמן קצר, אך התנודתיות בשוקי המט"ח והמניות נותרה גבוהה יחסית, וכמוה גם פרמיית הסיכון של המדינה.

למועד פרסום הדוח, למלחמה כבר קיימות השפעות עסקיות משמעותיות על המשק הישראלי בכלל ועל השווקים הפיננסיים בפרט, לרבות, אך לא רק, סגירה זמנית של עסקים, תנודתיות במחירי ניירות ערך בבורסה, תנודתיות בשקל אל מול מטבעות זרים ועלייה בתשואות האג"ח.

מעבר להשפעות הבטחוניות של המלחמה, למלחמה ישנן השלכות כלכליות משמעותיות. האינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות, זאת לאחר התכווצות משמעותית בפעילות העסקית עם פרוץ המלחמה. התנודתיות בשווקים התמתנה והשווקים הפיננסיים מתפקדים כראוי. מידת אי-הוודאות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים גדולה מאוד, וזו משליכה גם לגבי מידת הפגיעה בפעילות ופרמיית הסיכון של המשק עודנה שווה ברמה גבוהה.

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, ניתן היה לראות ירידה בפדיון בחודש אוקטובר 2023 של העסקים בכל ענפי הכלכלה בשיעור של כ-13.6%, כאשר בענפי הבינוי ושירותי המזון ניכרה פגיעה קשה יותר, בשיעורים של כ-26.4% וכ-19.1%, בהתאמה. כמו כן, גם בהמשך הרבעון הרביעי לשנת 2023 הפגיעה בפדיון הייתה משמעותית, אם כי במידה פחותה מבתחילת המלחמה. יחד עם זאת, הגירעון הממשלתי בשנת 2023 עלה לשיעור של כ-4.2% תוצר. תוספת ההוצאות הממשלתיות הצפויה בשנים הקרובות על ביטחון, שיקום האזורים

שנפגעו מהמלחמה והריבית, תגדיל את הגירעון בתקציב הממשלה, ועמו צפוי לעלות היחס בין החוב הממשלתי לתוצר. עליית הסיכון הפיננסי בישראל משתקפת גם בהודעות של חברות הבין לאומיות לדירוג אשראי, בתוך כך, הודיעה חברת הדירוג Fitch על שינוי תחזית דירוג האשראי של ישראל לשלילית; חברת Moody's הציבה את ישראל תחת מעקב שלילי; וחברת S&P הודיעה על עדכון תחזית הדירוג לשלילית. בהודעותיהן האמורות הזהירו חברות הדירוג מההשלכות של המלחמה על הכלכלה הישראלית, לרבות הרחבת הגירעון ואספקטים מקרו-כלכליים אחרים. ביום 9 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח, הורידה חברת Moody's את דירוג האשראי של ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 עם תחזית שלילית, וזאת לאור השלכותיו הרחבות של העימות הנוכחי, המעלים באופן מהותי את הסיכונים לישראל ופוגעים בחוסנה הפיסקאלי של ישראל בעתיד הנראה לעין.

ביום 11 באפריל 2022 העלה בנק ישראל לראשונה מזה שנים ארוכות את שיעור הריבית בישראל ל-0.35%. מאז, בנק ישראל הודיע על העלאות ריבית נוספות אשר העמידו את שיעור הריבית על 4.75%. העלייה החדה ביותר בריבית ב-11 השנים האחרונות. ביום 1 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח, הוריד בנק ישראל את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.5%. בהחלטה צוין כי למלחמה ישנן השלכות כלכליות משמעותיות על הפעילות הריאלית. ביום 26 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח, החליטה הוועדה המונית להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%.

לפי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מיום 1 בינואר 2024, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בכל אחת מהשנים 2023-2024 ובשיעור של 5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4% (בדומה לתחזית שפורסמה בחודש נובמבר 2023) ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על שיעור של 2%. בנוסף לכך, ברבעון הרביעי של שנת 2024 הריבית צפויה לעמוד על שיעור של 3.75%/4.0%. לגובה הריבית במשק ומדד המחירים לצרכן השפעה על תוצאות הקבוצה, שכן לקבוצה הלוואות נושאות ריבית קבועה וצמודה או ריבית משתנה, כמפורט בפרק זה להלן בסעיף סיכונים השוק אליהם חשופה החברה. לפרטים בדבר השפעות האינפלציה ושינויים בריבית על תוצאות החברה, ראו הסברי הדירקטוריון לשינויים מהותיים בדוח זה להלן, בעיקר על התחייבויות לא שוטפות והוצאות מימון, נטו.

השפעותיה של המלחמה ניכרו בחלק מתחומי הפעילות של החברה בישראל. תיירות חוץ הופסקה כליל ופגעה באופן ישיר באחוזי התפוסה במלונות בישראל. מאידך, נכון למועד הדוח, המדינה שכרה את מרבית חדרי המלון לטובת מפונים מהדרום ומהצפון. התמורה שמתקבלת מהמדינה בגין כל חדר הינה נמוכה משמעותית משווי השכרת חדר בשגרה אולם אחוזי התפיסה גבוהים משמעותית באופן שמקזז את ההפסדים מכך. השפעת המלחמה התאפיינה גם בירידה בצריכה השוטפת, היעדרות עובדים ממקום העבודה, סגירת מרכזים מסחריים המצויים באיזורי סכנה (אשקלון למשל). עצירת בניה בפרוייקטים של יזמות, ומחסור בעובדי בניין.

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, למועד פרסום דוח זה, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות בכלל תחומי פעילות החברה הינו גבוה.

יצוין כי, עד פרוץ המלחמה, התקיימה בישראל מחלוקת ואי ודאות ביחס להשלכות הצפויות של שינויי חקיקה שקידמה ממשלת ישראל ביחס למערכת המשפט מתחילת שנת 2023. למועד הדוח ועל רקע המלחמה, מסתמן כי לעת עתה שינויי החקיקה האמורים נעצרו ולמועד פרסום הדוח אין כל ודאות לגבי המשך קידומם והשפעתם על המשק.

ענף הנדל"ן המסחרי והמניב בישראל²⁵

6.1.1.2

נדל"ן מניב מסחרי

על פי סקירת CBRE על שוק הנדל"ן המניב בישראל בחציון הראשון לשנת 2023, לאחר שנת 2022 בה ירדו מניות הנדל"ן המניב בישראל בעקבות העלאת שיעור הריבית, חברות הנדל"ן המניב הציגו יציבות יחסית לאורך המחצית הראשונה לשנת 2023. ואולם, בעקבות העלאת הריבית, האינפלציה וההאטה בענף ההייטק, דיווחו חברות הנדל"ן על האטה בביקושים ועל קשיים במשא ומתן אשר השפיעו על הרבעון השלישי של שנת 2023 והציגו ירידה באכלוס ובדמי השכירות, בעיקר בענף המשרדים. במהלך התקופה הנסקרת, שוק הנדל"ן המניב היה רווי בשטחי משרדים להשכרה, מרביתם הוצעו על ידי השוכרים לשכירויות משנה, כך שאינם משפיעים על נתוני האכלוס. במקביל במהלך התקופה הנסקרת, נצפו עליות בדמי השכירות למשרדים באזורי ביקוש, המיוחסות בעיקרן לעלייה ברמת הבניה בפרויקטים החדשים.

נדל"ן מניב לתעשייה ולוגיסטיקה

הגידול בביקושים לשטחי אחסנה בשנים האחרונות נמשך גם במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023. הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העקבי במסחר באינטרנט שהואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה הנסקרת, בעיקר בתחומים הבאים: קמעונאות ומזון מהיר, מוצרים רפואיים ותרופות ועוד. הגידול בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה בהיקפים הולכים וגדלים. גורם נוסף שמשפיע על הביקושים לשטחי לוגיסטיקה נובע מהביקושים לשטחי מגורים ומשרדים באזור מרכז הארץ, וכן מתוספת באחוזי הבניה הניתנת על ידי רשויות באזורים אלה. כתוצאה מכך, נוצרה מגמה של יציאת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפריפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים שתופסים את מקומם של המפעלים ושטחי האחסון במרכז. כתוצאה מהסיבות לעיל וכן מכיוון שהתחום הלוגיסטי צורך מרכיב גבוה של קרקע ביחס למגורים אחרים (המאופיינים בבניה רוויה), בשנים האחרונות ישנן עליות בשיעורים של עשרות אחוזים במחירי הקרקעות והמבנים לתעשייה ולוגיסטיקה.

במחצית הראשונה של שנת 2023 נעצרה מגמת עליית המחירים, כתוצאה משתי סיבות עיקריות: (1) העלייה החדה בשיעור הריבית במשק; (2) דמי השכירות בתחום לא עלו באופן פרופורציונלי לעלייה במחיר הנכסים, כך שתשואות הנכסים ירדו עד לרמה של כ-6%, גורם המקשה על יזמים ומשקיעים לממן רכישת נכסים, במיוחד על רקע העלייה בעלויות המימון.

²⁵ לפרטים ראה: סקירה כללית של חברת CBRE Global Research and Consulting בשם Market Outlook H1 2023 Israel Real Estate; דו"ח NEWMARK NATAM מחקר לשוק המשרדים והתעשייה (חציון ראשון 2023): www.nmrk.co.il/wp-content/uploads/2023/10/Natam-Report-HE-First-half-2023.pdf

נדל"ן מניב למשרדים

הגורם הדומיננטי בתחום שוק המשרדים בשנים האחרונות היה הגידול בביקוש למשרדים מצד חברות טכנולוגיות. גם המעבר לעבודה חלקית מהבית בתקופת הקורונה ולאחריה, לא צמצם באופן משמעותי את הביקוש לשטחי משרדים. חברות ההייטק גייסו סכומי שיא, והנזילות הגבוהה בשילוב תחרות עזה על כח אדם מיומן הובילו לביקושים חזקים ולעליית מחירי השכירות, בעיקר במשרדי Class A בתל אביב ובהרצליה פיתוח, ובמיקומים הסמוכים לתחנת רכבת או רכבת קלה. במהלך שנת 2022, וביתר שאת בשנת 2023, חלה ירידה חדה בהשקעות בחברות טכנולוגיות, שרבות מהן נאלצות לחסוך בהוצאות ולפטור עובדים. עקב כך, הביקושים למשרדים ירדו בחדות, ובנוסף, נוצר היצע של משרדים בשכירות משנה מצד חברות המצמצמות שטחים. הביקוש למשרדים איכותיים הוביל לעליית מחירי השכירות לשיא של כ-150-200 ש"ח למ"ר ואף יותר, במשרדים באזור מתחם שרונה ותחנת רכבת השלום בתל אביב. במחצית הראשונה של שנת 2023 נרשמו ירידות מחירים ברוב האזורים בתל אביב. מחירי השכירות הממוצעים למשרדי Class A בתל אביב (ברחוב בגין) ירדו לכ-149 ש"ח למ"ר בהשוואה לכ-159 ש"ח למ"ר במחצית השניה של שנת 2022. במקביל, משך חיי חוזי השכירות התקצרו ל-3 שנים בהשוואה ל-5 שנים ויותר בעבר.

על פי דו"ח המחקר לשוק המשרדים והתעשייה של NATAM, במהלך המחצית הראשונה לשנת 2023, חלה עליה של כ-0.5% בממוצע בשיעורי התפוסה במבני משרדים מסוג CLASS A בערים סביב תל אביב, בהשוואה למחצית שלפניה, כך ששיעור התפוסה הממוצע עמד על כ-85.13%. כמו כן, נרשמה עלייה של כ-0.06% בדמי השכירות מאותם מבנים במחצית זו.

הסיכון המובנה בנדל"ן המסחרי והמניב

למחירי הנדל"ן המסחרי ישנה השפעה על סיכוני הפעילות של המגזר העסקי, היות ושינויים חדים במחירים אלו מגבירים את אי-הוודאות לגבי פעילותם השוטפת של העסקים. נדל"ן מסחרי מניב מאופיין ברמות מינוף גבוהות, כשתזרים המוזמנים של הנכס הנדל"ני תלוי בשני גורמים עיקריים: (1) אחוזי התפוסה של הנכס המניב; ו-(2) שיעור דמי השכירות הזמין על הנכס המניב. כפי שניתן לראות מההתרחשויות הכלכליות בשנים האחרונות וכן מהשפעות התפשטות נגיף הקורונה, השפעות מאקרו כלכליות שליליות יכולות לגרום לירידה מהירה באחוזי התפוסה ובמקביל לירידה בדמי השכירות, כתוצאה מהתכווצות הפעילות הכלכלית, שילוב שעלול להוביל להשפעות שליליות חזקות על יציבותה של המערכת הפיננסית.

הולנד 6.1.2

נתונים כלכליים²⁶ 6.1.2.1

הולנד הינה מדינה השוכנת ליד הים הצפוני, בין גרמניה לבלגיה. אוכלוסייתה מונה כ-17.8 מיליון בני אדם והינה בעלת שטח כולל של כ-41.5 אלפי קמ"ר בלבד. כלכלת הולנד הינה

²⁶ מתוך אתרי האינטרנט: <https://countryeconomy.com> ו-www.inflation.eu; CBRE Real Estate Market Outlook 2023.

הכלכלה החמישית בגודלה בגוש האירו ומדורגת כיצואנית השניה בגודלה בגוש האירו. תחומי התעשייה הדומיננטיים בהולנד הינם מזון מעובד, טכנולוגיה, כימיקלים, זיקוק נפט ומכונות. בנוסף, למדינה סקטור חקלאי מפותח מאוד המניע את תעשיית המזון המעובד. בשנת 2023 צמח התוצר המקומי הגולמי בשיעור של כ-0.3% בהשוואה לשנת 2022. שיעור האבטלה בשנת 2023 עמד על כ-3.6% לעומת שיעור אבטלה של כ-3.5% בשנת 2022. שיעור האינפלציה בשנת 2023 עמד על כ-3.8% לעומת שיעור של כ-11.6% בשנת 2022.

נדל"ן מניב מסחרי

6.1.2.2

במהלך שנת 2023 היקף ההשקעות בשוק הנדל"ן בהולנד הסתכם בסך של כ-8 מיליארד אירו, לעומת סך של כ-16.5 מיליארד אירו בשנת 2022 וסך של כ-17.3 מיליארד אירו בשנת 2021.

היקף ההשקעות בשוק הנדל"ן בהולנד בשנת 2023 המשיך להיות נמוך משמעותית מאשר בשנים האחרונות, על רקע סביבת ריבית גבוהה אשר השפיעה על האמון ואופן התמחור בשוק ההשקעות ההולנדי. על פי תחזית CBRE בשנת 2024 תחול עליית מחירים והיקף ההשקעות לשנה זו יעמוד על סך של כ-9.5 מיליארד דולר.

נדל"ן מניב ללוגיסטיקה

6.1.2.3

היקף ההשקעות בשוק הנדל"ן הלוגיסטי עמד על סך של כ-2.4 מיליארד אירו בשנת 2023, לעומת סך של כ-4.9 מיליארד אירו בשנת 2022. הביקוש לנכסים לוגיסטיים במהלך שנת 2023 גדל, בהמשך למגמת העלייה בשנת 2022, בשל המשך הרכישות אונליין וגידול בתעשיית הייצור. יחד עם זאת, קיים מחסור בשטחים, בין היתר בשל כוונת הממשלה להטיל מגבלות על בניית מרכזי הפצה חדשים. להערכת CBRE היקף ההשקעות בשוק בשנת 2024 יעמוד על סך של כ-2.75 מיליארד אירו. שוק הנדל"ן הלוגיסטי גדל בצורה משמעותית בשנים האחרונות, למרות זאת, בשנת 2023 שוק הנדל"ן הלוגיסטי הושפע מתנועות בשווקי ההון העולמיים שגרמו בין היתר, לירידה בהשקעות ובשכירות, אך הוא עדיין נותר המגזר הגדול ביותר מבחינת היקף ההשקעות בנדל"ן. הביקוש לנדל"ן לוגיסטי עלה על ההיצע ובסוף שנת 2022 שיעור השטחים הפנויים עמד על כ-2.4%, לעומת כ-3.5% בסוף שנת 2021 וכ-4.2% בסוף שנת 2020. בתחילת הרבעון השני לשנת 2023 עמד שיעור השטחים הפנויים על שיעור של 3% בלבד, מעט מעל לשיא הנמוך שנקבע בחודשי הקיץ של שנת 2022. לפי הערכת Savills מצב זה לא צפוי להשתנות בטווח הקצר, שכן זמינות הקרקעות לפיתוחים לוגיסטיים בהולנד מוגבלת והתחרות על קרקעות ממגזרים אחרים היא עזה. בשנת 2023 חלה ירידה בדמי השכירות בשיעור של כ-20%-30%.

נדל"ן מניב למשרדים

6.1.2.4

היקף ההשקעות בשוק הנדל"ן המשרדי בשנת 2023 עמד על סך של כ-1.8 מיליארד אירו, לעומת סך של כ-4.2 מיליארד אירו בשנת 2022. להערכת CBRE היקף ההשקעות בשנת 2024 יעמוד על סך של כ-1.6 מיליארד אירו. המעבר לעבודה היברידי הביא לירידה בביקוש למשרדים בשנת 2023, ובמקביל לכך, העליות בשיעור הריבית, אשר השפיעו על עלויות המימון, גרמו לירידה בערכי נכסי הנדל"ן למשרדים בשיעור ממוצע של כ-40% בהשוואה לתקופת השיא בתחילת שנת 2022. שיעור השטחים הפנויים בחמשת הערים הגדולות עמד

על כ-3.7% בנכסים מסוג Class A וכ-6.9% בנכסי משרדים 'משניים'. על פי סקירת CBRE, הביקוש לנכסים מאופיין בעיקר בדרישה לאיכות, נגישות למרכז וקיימות וישנה עליה בדרישה למשרדים מותאמים המובססים על קריטריונים של ה-ESG.

6.2

תחום המלונאות

שוק המלונאות בישראל

פעילות פאי סיאם נשענת, בין היתר, על תיירות פנים של אורחי מלונות הקבוצה, שהינם תושבי ישראל, וכן על תיירות נכנסת של אורחים מחו"ל השוהים בישראל בדרך כלל למטרות נופש או פעילות עסקית.

עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל ב-7 באוקטובר 2023 ענף המלונאות בארץ נדרש להסתגל לשינויים משמעותיים. מלונות באזורי סיכון נסגרו. מלונות אחרים התבקשו לתת מענה לתכנית הממשלתית של פינוי אזרחים מאזורי סיכון בדרום ובצפון ולספק להם שירותי לינה ואירוח.

מגמת ההתאוששות בלינות במלונות תיירות לאחר משבר הקורונה שחל בשנת 2020 נמשכה עד חודש אוקטובר 2023. בשבוע הראשון של אוקטובר (ימי חג הסוכות) הפעילות של בתי מלון הייתה אופיינית לימי החג. עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, התרוקנו המלונות מאורחיהם הרגילים, ועל פי החלטת הממשלה מלונות שלא נמצאים באזורי סיכון החלו לארח חלק מהאזרחים מהדרום ומהצפון שפוננו מבתיהם.

בשנת 2023 נרשמו 26.4 מיליון לינות במלונות תיירות, מתוכן 18.7 מיליון לינות של ישראלים (מאוקטובר 2023 כולל גם לינות של מפונים) לעומת 16 מיליון בשנת 2022 ו-7.7 מיליון לינות של תיירים לעומת 7.1 מיליון בשנת 2022.

לפי נתונים מנוכי עונתיות, מספר לינות התיירים ירד ב-72% ברבעון הרביעי לשנת 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד (במספר התיירים הנכנסים נרשמה ירידה של 79%).

מגמות גיאו-פוליטיות בישראל ובמזרח התיכון

6.2.1

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

המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי

6.2.2

פאי סיאם, כמו יתר המשק, מושפעת מהמצב הכלכלי בעולם ובארץ, המשפיע על הרגלי הצריכה. משבר כלכלי בעולם עלול להוביל אף למשבר כלכלי בישראל או למיתון או האטה כלכלית במשק הישראלי. משבר כלכלי או אי וודאות כלכלית כאמור גורמים, בדרך כלל, לירידה בתצרוכת הכללית, ובייחוד בתצרוכת הפנאי והנופש, וזו מביאה על פי רוב, לנטיית צרכנים להקטין ביקושים או לבחור באתרי תיירות זולים יותר במקומות אחרים בעולם.

מלחמת רוסיה אוקראינה

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

מובהר כי החברה לא אמדה ולא כימתה את ההשפעה של השינויים המתוארים לעיל הואיל והם מעצם טבעם כרוכים באי וודאות גבוהה אשר לא מאפשרת לחברה לאמוד או לכמת את השפעתם על הקבוצה.

השפעות מקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה או התפתחויות הקבוצה

נכון למועד הדוח, המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי. כתוצאה מכך, קיימות השפעות בטווח הקצר וצפויות להיות השפעות בטווח הארוך על הפעילות העסקית של הקבוצה, ובפרט בפעילות בתי המלון הפעילים של פאי סיאם, וכן השלכות על הפעילות הכלכלית בישראל ככלל, לרבות מצבה הפיננסי של מדינת ישראל, ובכלל זאת שינויים אפשריים לרעה בדירוג האשראי של ישראל ושל המוסדות הפיננסיים הישראליים. שינויים חדים בשערי חליפין ובפרט התחזקות שער הדולר, וכן חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי, עלולות להשפיע לרעה על תוצאותיה של הקבוצה. הימשכות המלחמה עלולה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה. ההשפעה של המלחמה על המצב במשק ופעילות הקבוצה ומידת ההשפעה תלויה במשך הזמן בו תארך המלחמה, התפתחותה האפשרית לחזיתות נוספות, וכן בתוצאותיה של המלחמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח על המצב הכספי, פאי סיאם מפעילה שני בתי מלון במרכז ירושלים, מלון איביס ומלון איביס סטיילס המבוססים ברובם על תיירות נכנסת. לאור הכרזה על מצב מלחמה כאמור, ההפסקה בכניסת תיירים לישראל ועזיבת התיירים שכבר שהו בארץ, מלון איביס סטיילס נסגר לפעילות בסמוך לאחר תחילת המלחמה וזאת עד ליום 23 באוקטובר, 2023. כמו כן, החל מתחילת המלחמה במלון איביס חלה ירידה משמעותית בתפוסה וזאת בעיקר בשל הפסקת כניסת תיירים לישראל ועזיבת התיירים שכבר שהו במלון. נכון למועד פרסום הדוח, שני בתי המלון עובדים בתפוסות ממוצעות בעקבות אכלוסם על ידי מפונים על פי תוכנית פעולה לאומית לביצוע פינוי האוכלוסייה המצויה בסמוך לאזורי סיכון. התשלום עבור אירוח המפונים משולם על ידי המדינה על פי טבלת התעריפים שקבעה. נכון למועד אישור הדוח הכספי, האישור לאירוח המפונים באמצעות המדינה הינו עד ליום 7 ביולי 2024.

ברבעון הרביעי לשנת 2023 שיעור התפוסה הממוצע בבתי המלון של פאי סיאם עמד על שיעור של כ-54%, כאשר עיקר האורחים היו מפונים. נכון למועד אישור הדוח הכספי, שיעור התפוסה בבתי המלון של פאי סיאם עומד על כ-50%, כאשר מתוכם כ-85% הינם מפונים וכ-15% הינם תיירים.

הכנסות בתי המלון של הקבוצה ברבעון הרביעי לשנת 2023, הנובעים מתשלומים מהמדינה בגין מפונים הסתכמו לסך של כ-4,219 אלפי ש"ח.

נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולתן של החברה ופאי סיאם, לאמוד את היקף ההשפעה האמורה, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות והעקיפות על פאי סיאם.

כמו כן, להערכת הנהלת החברה ופאי סיאם לסיום 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.

מתחילת השנה ועד ליום 7 באוקטובר 2023, המסחר בתל אביב דשדש והסתכם בעליות שערים זניחות בשיעור של כ-2%-3% במדדי ת"א-35, ת"א-90, ות"א-125, זאת בשונה ממדד S&P 500 בארה"ב וממדד EURO STOXX 50 באירופה שעלו בשיעור של כ-12% ובכ-9%, בהתאמה, ולעומת מדד MSCI מדינות מתפתחות שירד בשיעור של כ-2%.

המסחר בשוקי העולם וגם בבורסה בתל-אביב התנהל על רקע העלאות הריבית על ידי הבנקים המרכזיים, בהמשך למגמה שהחלה בסוף הרבעון הראשון של שנת 2022, במטרה להילחם באינפלציה, תוך חשש שהעלאות הריבית יביאו להאטה בפעילות הכלכלית.

בסיכום שנת 2023, מדד ת"א-35 עלה בכ-3.8%, מדד ת"א-125 עלה בכ-4.1%, מדד ת"א-90 עלה ב-4.3% ומדד ת"א-SME60 עלה בכ-7%.

בדרך כלל בגין השקעות החברה בנכסים מניבים בחו"ל, מתקבל מימון באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה, כאשר לרוב נעשה המימון בחו"ל בהלוואות (Non Recourse) לזמן ארוך ובריבית קבועה. חלק מההלוואות למימון העסקאות בחו"ל מתקבלות ממקורותיה העצמיים של החברה בישראל.

לפרטים בדבר חשיפות של החברה לשינויים בשער החליפין של האירו ושל הפר"ש ולהגנות שמבצעת החברה לגבי השינויים בשערי החליפין ראה ביאור 22(ד) בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

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

התפשטות נגיף הקורונה

6.4

החל משנת 2020 פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ברחבי העולם. נכון למועד פרסום דוח זה, מלונות פאי סיאם אינם מושפעים ממגבלות הנובעות מהשפעות משבר הקורונה.

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

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

מטבע הדברים, מדובר באירוע שאינו בשליטת החברה ופאי סיאם בלבד וגורמים שונים כגון התפשטות של זנים חדשים של נגיף הקורונה, החלטות של מדינות ורשויות רלוונטיות בארץ ובעולם בדבר הטלת מגבלות על טיסות ליעדים שונים, הגבלת כניסת תיירים ממדינות מסוימות, הגבלת תנועה, שינויים בביקוש וכו' יש בהם כדי להשפיע על החברה ותוצאותיה.

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

יובהר כי, הערכותיה של החברה בקשר עם התמודדותה העתידית עם ההתפתחויות והשינויים בסביבה העסקית, לרבות משבר הקורונה והרפורמה במערכת המשפט, והשפעותיהם על החברה ועל תוצאותיה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה נכון למועד הדוח בנוגע לפעילותה וכן על הערכותיה ותחזיותיה ביחס לפעילותה, אשר אינם בשליטת החברה בלבד. ההערכות והתחזיות עשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה, ואף באופן מהותי. הגורמים העיקריים שעשויים להביא לאי התממשות המידע צופה פני עתיד הינם התנודתיות בשווקים, אירועים בלתי צפויים בישראל ובעולם, התפתחות האירועים המתוארים לעיל ביניהם עוצמת ומשך המלחמה והמשבר הכלכלי, שינויים במגמת האינפלציה והריבית, שינויים מהותיים בשווקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מאירועים אלו, מגמות ושינויים הנובעים מאירועים אלו, מתהליכים רגולטורים במדינות בהן פועלת החברה ובמצב הכלכלי באותן מדינות, אשר אין ודאות באשר להשפעתן על

המצב הכלכלי בישראל ובמדינות בהן פועלת החברה באירופה וכתוצאה מכך קיימת אי ודאות ביחס להשפעות שעשויות לנבוע מכך לחברה ולפעילותה.
לפרטים אודות גורמי הסיכון של הקבוצה ראה סעיף 20 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי הפעילות

תחום הנדל"ן המניב – רמת המצרף .7

מידע כללי על תחום הפעילות 7.1

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו 7.1.1

תת תחום הפעילות – ישראל

החברה עוסקת במישרין וכן באמצעות חברות פרטיות בבעלותה בתחומים שונים של ענף הנדל"ן בישראל, בעיקר בתחום הנכסים המניבים. במסגרת תחום הפעילות, החברה עוסקת ברכישה, השבחה והקמה של מבנים לתעשייה, מלאכה, מרכזים לוגיסטיים, בנייני משרדים ומרכזים מסחריים ובעיקר בהשכרת מבנים ומתן שירותים, בשטח כולל של כ-61 אלפי מ"ר, המושכרים לכ-160 שוכרים בשיעור תופסה של כ-95%. כמו כן, הקבוצה פועלת מעת לעת, בהתאם להזדמנויות עסקיות בשוק הנדל"ן, גם למימוש ולרכישת מבנים וקרקעות בתחום הנדל"ן המניב.

כל זכויות הקבוצה במקרקעיה הינן זכויות חכירה למעט זכויות בעלות של הקבוצה במבנה בנהריה, בנכסים בפתח תקווה, במבנה בכפר סבא, בקרקע באשדוד ובקניון באשקלון. לחברה אופציה או זכות קדימה להאריך את חוזה החכירה לתקופות של 49 שנים נוספות, בתנאים שיהיו מקובלים במינהל במועד ההארכה.

תת תחום הפעילות – חו"ל

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בעיקר בהולנד. החברה פועלת בתחום הפעילות, בין במישרין ובין באמצעות חברות בנות, ברכישה ובהפעלה של נכסים מניבים, הכוללים בנייני משרדים, מבנים מסחריים ושטחי לוגיסטיקה המיועדים להשכרה, בשטח כולל של כ-229 אלף מ"ר, מתוכם חלק החברה הינו כ-132 אלפי מ"ר, המושכרים לכ-98 שוכרים בתפוסה של כ-96% (חלק החברה).

אזורים גיאוגרפיים בתחום הנדל"ן המניב 7.1.2

תת תחום הפעילות – ישראל

הקבוצה פועלת בכל רחבי ישראל, ללא העדפה כלשהי לפעילות באזורים מסוימים. כל הפעילות נעשית ממשרדה של החברה בתל אביב.

תת תחום הפעילות – חו"ל

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

סוגי נכסים מניבים

7.1.3

תת תחום הפעילות – ישראל

הקבוצה עוסקת ברכישה, השבחה, ייזום והקמה של מבנים לתעשייה, מלאכה, מרכזים לוגיסטיים, בנייני משרדים ומרכזים מסחריים ובעיקר בהשכרת מבנים ומתן שירותים. כמו כן, הקבוצה פועלת מעת לעת, בהתאם להזדמנויות עסקיות בשוק הנדל"ן, גם למימוש ולרכישת מבנים וקרקעות בתחום הנדל"ן המניב.

תת תחום הפעילות – חו"ל

החברה, בין במישרין ובין באמצעות חברות בנות, עוסקת ברכישה ובהפעלה של נכסים מניבים, הכוללים מבנים מסחריים, בנייני משרדים ושטחי לוגיסטיקה המיועדים להשכרה.

תמהיל השוכרים בתחום הנדל"ן המניב

7.1.4

תת תחום הפעילות – ישראל

בראיית הקבוצה פעילות ההשכרה כוללת גם מבנים המושכרים למטרות מסחר, משרדים וכו'. דמי השכירות נקבעים תוך התחשבות בעלויות המבנה, תוך ניסיון לקבוע אבני דרך במהלך תקופת השכירות להעלאה ריאלית של דמי השכירות.

רוב הסכמי השכירות בחברה הינם במבנים המיועדים לתעשייה ומלאכה והם בד"כ לתקופה ממוצעת של כ-3 שנים. ההסכמים הם לדיירות בלתי מוגנת. דמי השכירות צמודים בד"כ למדד המחירים לצרכן והשוכר מתחייב לשלם בגין המושכר את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, תשלומי חובה, ארנונות, ביטוח, אחזקה וכו"ב. בחלק מההסכמים קיים מנגנון לעדכון ריאלי של דמי השכירות במהלך תקופת השכירות. הביטחונות לדמי השכירות הם בד"כ פיקדון כספי או ערבויות אישיות או ערבות בנקאית בגובה של 3 חודשי שכירות ו-3 חודשי ניהול (ככל שמשולמים דמי ניהול) בתוספת מע"מ, אשר מוחזר לשוכר רק לאחר פינוי המושכר והשלמת עמידתו של השוכר בהתחייבויותיו.

תת תחום הפעילות – חו"ל

פעילות ההשכרה כוללת מבנים המושכרים למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה. תקופות השכירות בד"כ ארוכות, חלקן צמודות למדד המחירים לצרכן המקומי ובחלקן יש ערבויות מסוגים שונים. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.2 להלן.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

7.1.5

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הנדל"ן המניב, הינם כדלקמן:

א. מיקום הנכסים ופיזורם הגיאוגרפי.

- ב. זמינות והיענות גבוהה לצרכי הדיירים.
- ג. התמודדות עם סביבה תחרותית (מחירים תחרותיים).
- ד. אזורים בעלי ביקוש גבוה.
- ה. זמינות מקורות המימון.
- ו. איתנות פיננסית.
- ז. שיעור התשואה הצפוי מהנכס.
- ח. אורך ותנאי חוזי השכירות.
- ט. איתנות השוכרים.
- י. איכות השוכרים.

7.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה

- א. הון עצמי.
- ב. יכולת פיננסית ומימונית.

חסמי יציאה

- א. מימוש הנדל"ן - מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת.
- ב. פירעון המימון שנלקח בגין נכס, זאת בהתחשב בתנאי השוק ובתנאי המימון שנלקחו בעת הרכישה.
- ג. תניית שינוי שליטה - לפרטים בדבר תניות שינוי שליטה, ככל שישנן, אשר ניתנו לטובת גופים מממנים אשר העמידו הלוואות לחברות הקבוצה, ראו סעיף 14 להלן.

7.1.7 מבנה התחרות בתחום הנדל"ן המניב ושינויים החלים בו

ראו סעיף 7.12 להלן.

7.1.8 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תת תחום הפעילות – ישראל

החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות עמן באות חברות הקבוצה במגע במסגרת פעילותן בתחום השכרת מבנים ומתן שירותים והקמת נכסים. כלפי החברה, במהלך עסקיה הרגיל, מופנות מעת לעת דרישות מצד רשויות מקומיות ורשויות אחרות לקבלת היתרים ורישיונות למבנים השונים הנמצאים בבעלות החברה. עם זאת, יש לציין כי האחריות להשגת רישיונות עסק חלה על השוכרים השונים. הקבוצה כפופה לקבלת היתרי בנייה ואישורים בגין שינויי תב"ע מהרשויות השונות המקומיות ביחס לנדל"ן להשבחה ופיתוח ונדל"ן בהקמה.

בין היתר, חלים על הקבוצה החוקים והתקינה שלהלן :

א. חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה")

הליכי התכנון הנדרשים לשם פיתוח מקרקעין והקמת פרויקטים מוסדרים במסגרת חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו. חוק התכנון והבנייה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות וקובע כי בנייה ללא היתר כאמור או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית.

ב. חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות לדיני המס הקבועים בחוק זה. לפיכך, הקבוצה עשויה לשאת בחבויות מס שונות העולות מהוראות חוק זה והתקנות שהוצאו מכוחו.

ג. חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971

הוראות חוק זה מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת.

ד. חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין")

חוק המקרקעין והתקנות שהוצאו מכוחו קובעים, בין היתר, הוראות בקשר לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

תת תחום הפעילות – חו"ל

פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן המניב בהולנד ובגרמניה, כפופה לדיני המקרקעין, לדיני התכנון והבנייה, לדיני המיסים וכן לדינים הקשורים באיכות הסביבה במדינות אלה.

בין היתר, חלים על הקבוצה החוקים והתקינה שלהלן :

דיני מכר מקרקעין בהולנד ובגרמניה – על פי הדין המקומי בהולנד ובגרמניה, עסקאות מקרקעין מתבצעות באמצעות נוטריון, אשר לו תפקיד חיוני בתהליך רכישת נכסים. הנוטריון מתפקד כגורם ניטרלי התומך בתהליך המכירה עד להשלמתו. תפקידו להנחות את הרוכש והמוכר. ניתן להעביר את התמורה בגין הנכס הנרכש לחשבון נאמנות נוטריוני על מנת להבטיח את זכויות הרוכש עד רישום העברת בעלות. העברת התמורה למוכר הינה בכפוף לכך שהנוטריון בדק ומצא כי: (1) אין רישום הערת אזהרה על הנכס. הנוטריון דואג לרישום הערת אזהרה על שם הרוכש להבטחת זכות הרוכש להעברת הבעלות על שמו בנכס; (2) כי התקבלו כל האישורים המשפטיים והממשלתיים, למעט אישור מס, הנדרשים לביצוע העסקה (בגרמניה בלבד יש לוודא שהעירייה, וככל שהדבר יש – גופים נוספים, ויתרו על זכות סירוב ראשון שלהם ביחס לנכס); (3) נתקבלו אישורים לגבי שחרור שעבודים ומגבלות על העברת הזכויות בנכס. לאחר תשלום התמורה, יפעל הנוטריון לרישום הנכס על שם הרוכש.

היתרים ורישיונות

7.1.9

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, למבני החברה ההיתרים והרישיונות הנדרשים. כאמור לעיל, החברה פועלת להוצאת רישיונות והיתרים למבנים שבבעלותה כנדרש על פי דין והיא אינה צופה חשיפה מהותית בקשר לכך.

מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים

7.1.10

תת תחום הפעילות – ישראל

פרמטרים עיקריים לבחינת מימוש נכסים: מצב הנכס, האם נדרשות השקעות מהותיות בנכס, תפוסת הנכס, פוטנציאל השבחת הנכס מבחינת השימושים והיעודים שלו. כמו כן, החברה בוחנת, מעת לעת, מכירה של הנכסים בישראל גם על בסיס התמורה המוצעת בגינם והאם היא מגלמת רווח הון משמעותי ביחס לנכס ספציפי.

פרמטרים עיקריים לבחינת רכישת נכסים: מיקום הנכס, הנגישות לנכס (מבחינת דרכי תחבורה), גיל ומצב תחזוקתי של הנכס, שווי הנכס ותשואה מדמי שכירות, רמת גימור, מיצוב הבניין, יחסי נטו-ברוטו של שטחי ההשכרה, שיעור תפוסה, תקופת השכירות של הדיירים בנכס, מספר שוכרים, תמהיל השוכרים, טיב השוכרים (מבחינת איתנות פיננסית) והוצאות התפעול של הנכס מבחינת דמי הניהול.

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

לפרטים נוספים בדבר יעדים ואסטרטגיה עסקית ראה סעיף 19א' ו-ב' להלן.

השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

7.1.11

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

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

7.2

תמצית תוצאות תחום הפעילות

7.2.1

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח			
178,048	190,915	214,643	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
53,691	89,547	(125,058)	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
161,033	175,640	10,615	רווחי הפעילות (מאוחד)
102,706	93,783	98,347	NOI מנכסים זהים (מאוחד) (Same Property NOI)
64,815	59,664	63,708	NOI מנכסים זהים (חלק התאגיד) (Same Property NOI)
137,477	145,176	161,107	סה"כ NOI (מאוחד)
87,641	91,217	101,788	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

השינויים המהותיים בנתוני הטבלה שלעיל נובעים מרכישות ומכירות של נכסים מניבים, משערוכים, משינויים בשערי המטבע הממוצעים – לפרטים ראה סעיף 7.8 להלן וביאורים 11 ו-16 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים²⁷

7.2.2

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים:
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
ישראל²⁸			
1,578	1,759	1,868	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי ש"ח)
168	184	191	תוצר לנפש (PPP) באלפי ש"ח
8.6%	6.5%	2%	שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר המקומי (PPP)
6.8%	4.4%	0.1%	שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר לנפש (PPP)
2.81%	5.26%	3%	שיעור אינפלציה ²⁹
1.21%	3.37%	1.72	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ³⁰
S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה ³¹
3.2302 = 1 דולר ש"ח 3.8238 = 1 אירו ש"ח	3.519 = 1 דולר ש"ח 3.753 = 1 אירו ש"ח	3.600 = 1 דולר ש"ח 3.973 = 1 אירו ש"ח	שע"ח של מטבע מקומי לעומת דולר או אירו ליום האחרון של התקופה
הולנד³²			
856.356	942.881	915.349	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי אירו) (PPP)
48,840	53,260	52,036	תוצר לנפש (PPP) באירו
4.9%	4.3%	0.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
6.9%	9.1%	2.6%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
2.7%	11.6%	3.8%	שיעור אינפלציה ³³
(0.318%)	2.429%	2.75%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ³⁴
AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ³⁵ (S&P)

²⁷ כל המידע בסעיף 7.2.2 זה נלקח מתוך סקירות כלכליות של חברות בינלאומיות, אתרים ממשלתיים וכו'. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

²⁸ הנתונים מבוססים על אתר בנק ישראל www.boi.org.il, אתר משרד האוצר www.mof.gov.il, אתר הלמ"ס www.cbs.gov.il והודעות לעיתונות של הלמ"ס.

²⁹ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: www.inflation.eu.

³⁰ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://fred.stlouisfed.org>.

³¹ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://countryeconomy.com>.

³² הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://countryeconomy.com>.

³³ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: www.inflation.eu.

³⁴ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://fred.stlouisfed.org>.

³⁵ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: www.tradingeconomics.com.

7.3 פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב³⁶

7.3.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2023 :

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	רפואה ונופש	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
במ"ר								
21%	60,755	-	-	8,316	17,144	35,295	במאוחד	ישראל
31%	60,755	-	-	8,316	17,144	35,295	חלק התאגיד	
4%	11,491	3,750	-	-	7,741	-	במאוחד	גרמניה
6%	11,104	3,750	-	-	7,354	-	חלק התאגיד	
75%	219,004	-	-	-	173,219	45,785	במאוחד	הולנד
63%	122,382	-	-	-	76,597	45,785	חלק התאגיד	
100%	291,250	3,750	-	8,316	198,104	81,080	במאוחד	סה"כ
100%	194,241	3,750	-	8,316	101,095	81,080	חלק התאגיד	
-	100%	1%	0%	3%	68%	28%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
-	100%	2%	0%	4%	52%	42%	חלק התאגיד	

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

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

³⁶ יובהר כי, המידע המצרפי הכלול בטבלאות בסעיפים 7.3 זה עד 7.4 להלן אינו כולל את הנכסים המניבים בהקמה של החברה, אשר המידע ביחס אליהם ניתן בסעיף 7.6 להלן.

פילוח שטחי נדלין מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021 :

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	רפואה ונופש	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
							במ"ר	
25%	82,045	---	18,357	19,481	10,967	33,240	במאוחד	ישראל
36%	82,045	---	18,357	19,481	10,967	33,240	חלק התאגיד	
5%	16,790	3,750	---	5,299	7,741	---	במאוחד	גרמניה
7%	16,403	3,750	---	5,299	7,354	---	חלק התאגיד	
4%	12,645	---	---	12,645	---	---	במאוחד	שוויץ
6%	12,645	---	---	12,645	---	---	חלק התאגיד	
66%	212,854	---	---	---	167,069	45,785	במאוחד	הולנד
51%	116,322	---	---	---	70,537	45,785	חלק התאגיד	
100%	324,334	3,750	18,357	37,426	185,776	79,025	במאוחד	סה"כ
100%	227,415	3,750	18,357	37,426	88,857	79,025	חלק התאגיד	
---	100%	1%	6%	12%	57%	24%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
---	100%	2%	8%	16%	39%	35%	חלק התאגיד	

פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2023 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	רפואה ונופש	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות								
20%	528,790	-	-	74,234	196,650	257,906	במאוחד	ישראל (באלפי ש"ח)
33%	528,790	-	-	74,234	196,650	257,906	חלק התאגיד	
2%	64,759	575	-	-	15,568	-	במאוחד	גרמניה (באלפי אירו)
4%	61,637	575	-	-	14,790	-	חלק התאגיד	
77%	2,001,945	-	-	-	448,664	50,375	במאוחד	הולנד (באלפי אירו)
63%	1,006,297	-	-	-	200,595	50,375	חלק התאגיד	
100%	2,595,494	2,307	-	74,234	2,058,963	459,990	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	1,596,724	2,307	-	74,234	1,060,485	459,990	חלק התאגיד	
-	100%	0%	0%	3%	79%	18%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
-	100%	0%	0%	5%	66%	29%	חלק התאגיד	

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

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

³⁷ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות המוחזקות בשיעור של 50% הנתונים משקפים את חלקה היחסי של החברה בשווי ההוגן.

פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	רפואה ונופש	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות								
22%	540,943	---	96,208	145,183	152,592	146,960	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
35%	540,943	---	96,208	145,183	152,592	146,960	חלק התאגיד	
3%	81,018	575	---	5,642	16,800	---	במאחד	גרמניה (באלפי אירו)
5%	78,061	575	---	5,642	15,960	---	חלק התאגיד	
5%	110,497	---	---	32,455	---	---	במאחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
7%	110,497	---	---	32,455	---	---	חלק התאגיד	
70%	1,694,314	---	---	---	430,753	50,600	במאחד	הולנד (באלפי אירו)
53%	815,853	---	---	---	181,183	50,600	חלק התאגיד	
100%	2,426,772	2,024	96,208	275,539	1,727,933	325,067	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	1,545,354	2,024	96,208	275,539	846,516	325,067	חלק התאגיד	
---	100%	0%	4%	11%	71%	13%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
---	100%	0%	6%	18%	55%	21%	חלק התאגיד	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 :

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	רפואה ונופש	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות								
22%	34,681	-	3,584	3,842	12,591	14,664	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
34%	34,681	-	3,584	3,842	12,591	14,664	חלק התאגיד	
2%	3,747	-	-	-	940	-	במאחד	גרמניה (באלפי אירו)
3%	3,560	-	-	-	893	-	חלק התאגיד	
1%	1,196	-	-	300	-	-	במאחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
1%	1,196	-	-	300	-	-	חלק התאגיד	
75%	121,483	-	-	-	27,355	2,996	במאחד	הולנד (באלפי אירו)
62%	62,352	-	-	-	12,522	2,996	חלק התאגיד	
100%	161,107	-	3,584	5,038	125,389	27,096	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	101,789	-	3,584	5,038	66,071	27,096	חלק התאגיד	
-	100%	0%	2%	3%	78%	17%	במאחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
-	100%	0%	4%	3%	65%	27%	חלק התאגיד	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 :

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	רפואה ונופש	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות								
23%	32,840	4,855	---	5,060	10,776	12,150	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
36%	32,840	4,855	---	5,060	10,776	12,150	חלק התאגיד	
3%	4,584	---	---	(5)	1,302	---	במאחד	גרמניה (באלפי אירו)
5%	4,354	---	---	(5)	1,237	---	חלק התאגיד	
3%	4,054	---	---	1,147	---	---	במאחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
4%	4,054	---	---	1,147	---	---	חלק התאגיד	
71%	103,702	---	---	---	26,892	2,329	במאחד	הולנד (באלפי אירו)
55%	49,973	---	---	---	11,691	2,329	חלק התאגיד	
100%	145,181	4,855	---	9,096	110,431	20,799	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	91,222	4,855	---	9,096	56,472	20,799	חלק התאגיד	
---	100%	3%	0%	6%	76%	14%	במאחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
---	100%	5%	0%	10%	62%	23%	חלק התאגיד	

³⁸ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות המוחזקות בשיעור של 50% הנתונים משקפים את חלקה היחסי של החברה ב-NOI.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 :

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	רפואה ונופש	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות								
21%	28,920	5,242	---	6,486	7,194	9,998	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
33%	28,920	5,242	---	6,486	7,194	9,998	חלק התאגיד	
4%	5,902	---	---	484	1,059	---	במאחד	גרמניה (באלפי אירו)
7%	5,699	---	---	484	1,006	---	חלק התאגיד	
3%	3,901	---	---	1,093	---	---	במאחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
4%	3,901	---	---	1,093	---	---	חלק התאגיד	
72%	98,754	---	---	---	22,501	3,201	במאחד	הולנד (באלפי אירו)
56%	49,121	---	---	---	9,524	3,201	חלק התאגיד	
100%	137,476	5,242	---	12,238	97,305	22,691	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	87,640	5,242	---	12,238	47,469	22,691	חלק התאגיד	
---	100%	4%	0%	9%	71%	17%	במאחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
---	100%	6%	0%	14%	54%	26%	חלק התאגיד	

פילוח רווחי (הפסדי) שערור לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 :

אחוז מסך רווחי או הפסדי השערור	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
						אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות							
(5%)	6,818	(620)	(3,592)	2,442	8,588	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
(12%)	6,818	(620)	(3,592)	2,442	8,588	חלק התאגיד	
3%	(3,715)	-	-	(932)	-	במאחד	גרמניה (באלפי אירו)
6%	(3,530)	-	-	(885)	-	חלק התאגיד	
1%	(1,316)	-	(339)	-	-	במאחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
2%	(1,316)	-	(339)	-	-	חלק התאגיד	
101%	(126,410)	-	-	(29,521)	(3,000)	במאחד	הולנד (באלפי אירו)
104%	(58,272)	-	-	(12,502)	(3,000)	חלק התאגיד	
100%	(124,623)	(620)	(4,907)	(115,724)	(3,372)	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	(56,300)	(620)	(4,907)	(47,401)	(3,372)	חלק התאגיד	
-	100%	0%	4%	93%	3%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערור
-	100%	0%	9%	85%	6%	חלק התאגיד	

פילוח רווחי (הפסדי) שערור לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 :

אחוז מסך רווחי או הפסדי השערור	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
						אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות							
22%	19,859	1,193	17,480	5,722	⁴⁰ (4,536)	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
37%	19,859	1,193	17,480	5,722	(4,536)	חלק התאגיד	
(2%)	(1,578)	---	(128)	(300)	---	במאחד	גרמניה (באלפי אירו)
(3%)	(1,525)	---	(128)	(285)	---	חלק התאגיד	
(10%)	(9,105)	---	(2,654)	---	---	במאחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
(17%)	(9,105)	---	(2,654)	---	---	חלק התאגיד	
90%	80,371	---	---	19,383	2,171	במאחד	הולנד (באלפי אירו)
83%	44,641	---	---	9,908	2,171	חלק התאגיד	
100%	89,548	1,193	7,922	76,820	3,612	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	53,870	1,193	7,922	41,143	3,612	חלק התאגיד	
---	100%	1%	9%	86%	4%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערור
---	100%	2%	15%	76%	7%	חלק התאגיד	

³⁹ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות המוחזקות בשיעור של 50% הנתונים משקפים את חלקה היחסי של החברה ברווחי והפסדי שערור.

⁴⁰ יצוין כי, הפסדי שיעור נובעים מתשלום מס רכישה בגין רכישה הנכס בפתח תקווה.

פילוח רווחי (הפסדי) שערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 :

אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
						אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות							
29%	15,660	(1,516)	(2,636)	8,290	11,521	במאוחד	ישראל (באלפי ש"ח)
27%	15,659	(1,516)	(2,636)	8,290	11,521	חלק התאגיד	
1%	631	---	(135)	300	---	במאוחד	גרמניה (באלפי אירו)
1%	571	---	(135)	285	---	חלק התאגיד	
1%	797	---	226	---	---	במאוחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
1%	797	---	226	---	---	חלק התאגיד	
68%	36,602	---	---	1,979	7,550	במאוחד	הולנד (באלפי אירו)
71%	40,938	---	---	3,166	7,550	חלק התאגיד	
100%	53,690	(1,516)	(2,356)	17,163	40,398	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	57,966	(1,516)	(2,356)	21,440	40,398	חלק התאגיד	
---	100%	(3%)	(4%)	32%	75%	במאוחד	אחוז מסך רווחי השערוך
---	100%	3%	(4%)	37%	70%	חלק התאגיד	

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

מסחר			משרדים והייטק			תעשייה ולוגיסטיקה			שימושים אזורים
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר									
62	70	56	61	63	64	26.5	31.5	37	ישראל (בש"ח)
130	130	135	90	95	106	53	90	94	ישראל (בש"ח) – מקסימאלי
16	20	18	36	36	39	15	16.5	18	ישראל (בש"ח) – מינימאלי
6	---	---	13	13	13	---	---	---	גרמניה (באירו) ⁴¹
7	---	---	13	13	13	---	---	---	גרמניה (באירו) – מקסימאלי
5	---	---	13	13	13	---	---	---	גרמניה (באירו) – מינימאלי
14	16	---	---	---	---	---	---	---	שוויץ (בפרנק שוויצרי)
---	---	---	17	18	18.3	5.5	6.6	6.7	הולנד ⁴² (באירו)
---	---	---	19.5	20.5	24.1	7	8.3	8.5	הולנד (באירו) – מקסימאלי
---	---	---	8	4.5	5.6	4.2	5	4.8	הולנד (באירו) – מינימאלי

⁴¹ יצוין כי, ביחס לחלק מהנכסים בגרמניה, דמי השכירות הממוצעים כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁴² יצוין כי, ביחס לחלק מהנכסים בהולנד, דמי השכירות הממוצעים כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת הדיווח, לפי אזורים ושימושים במטבע הפעילות (לחודש)

מסחר			משרדים והייטק			תעשייה ולוגיסטיקה			שימושים אזורים
חוזים שנחתמו בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר									
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
62	58	80	62	68	61	33	26	44	ישראל (בש"ח)
60	130	110	90	90	72	48	90	55	ישראל (בש"ח) מקסימאלי
45	50	38	46	---	50	17	22	31	ישראל (בש"ח) מינימאלי
7	---	---	13	---	---	---	---	---	גרמניה (באירו)
7	---	---	13	---	---	---	---	---	גרמניה (באירו) מקסימאלי
7	---	---	13	---	---	---	---	---	גרמניה (באירו) מינימאלי
---	---	---	14	17	16.7	4.2	---	---	הולנד (באירו)
---	---	---	19.5	19.6	24.1	4.2	---	---	הולנד (באירו) מקסימאלי
---	---	---	9.6	13.3	10.4	4.2	---	---	הולנד (באירו) מינימאלי

7.3.7 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

מלונאות				מסחר				משרדים והייטק				תעשייה ולוגיסטיקה				שימושים אזורים
באחוזים																
לשנת 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.2023	לשנת 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.2023	לשנת 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.2023	לשנת 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.2023	אזורים
100%	100%	---	---	75%	75%	78%	78%	93%	93%	94%	95%	100%	99%	99%	99%	ישראל
---	---	---	---	100%	---	---	---	100%	100%	100%	100%	---	---	---	---	גרמניה
---	---	---	---	64%	68%	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	שוויץ
---	---	---	---	---	---	---	---	98%	95%	93%	92%	100%	100%	100%	100%	הולנד

7.3.8 פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים

רפואה ונופש			מלונאות			מסחר			משרדים והייטק			תעשייה ולוגיסטיקה			שימושים אזורים
ליום 31 בדצמבר															
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	אזורים
---	---	---	1	1	---	4	3	3	4	4	4	12	13	13	ישראל
1	1	1	---	---	---	2	---	---	1	1	1	---	---	---	גרמניה
---	---	---	---	---	---	1	1	---	---	---	---	---	---	---	שוויץ
---	---	---	---	---	---	---	---	---	21	22	22	2	2	2	הולנד
1	1	1	1	1	---	7	4	3	26	27	27	14	15	15	סה"כ

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

מלונאות			מסחר			משרדים והייטק			תעשייה ולוגיסטיקה			שימושים אזורים
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר (באחוזים)												
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	אזורים
5.4%	4.5% ⁴³	---	4.5%	4.4%	5.4%	5.8%	5.8%	6.4%	6.8%	6.1%	6.7%	ישראל
---	---	---	---	---	---	6.8%	7.4%	8.3%	---	---	---	גרמניה
---	---	---	3.7%	3.6%	---	---	---	---	---	---	---	שוויץ
---	---	---	---	---	---	6.1%	5.8%	6.2%	6.3%	5.9%	6.2%	הולנד

⁴³ יצוין כי, מדובר במלון בחדרה אשר סווג כנכס מוחזק למכירה בשנת 2022 ומכירתו הושלמה בשנת 2023.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

7.4

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	אזור
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
195	4	---	8,354	2,706	6	---	8,208	שנת 2024 (רבעון 1)	ישראל
326	7	---	8,318	958	13	---	8,114	שנת 2024 (רבעון 2)	
793	8	---	8,257	4,400	12	---	7,946	שנת 2024 (רבעון 3)	
371	6	---	8,167	1,309	13	---	7,621	שנת 2024 (רבעון 4)	
1,981	19	---	32,249	4,419	38	---	29,373	שנת 2025	
1,071	10	---	30,771	1,783	18	---	26,138	שנת 2026	
3,690	22	---	30,095	8,957	21	---	24,964	שנת 2027	
52,327	84	---	27,202	36,222	39	---	19,460	שנת 2028 <u>ואילך</u>	
60,754	160	---	153,412	64,754	160	---	131,824	סה"כ	
---	---	---	1,395	---	---	---	1,395	שנת 2024 (רבעון 1)	גרמניה
---	---	---	1,395	---	---	---	1,395	שנת 2024 (רבעון 2)	
---	---	---	1,411	---	---	---	1,411	שנת 2024 (רבעון 3)	
---	---	---	1,411	---	---	---	1,411	שנת 2024 (רבעון 4)	
7,741	1	---	905	7,741	1	---	905	שנת 2025	
---	---	---	---	---	---	---	---	שנת 2026	
---	---	---	---	---	---	---	---	שנת 2027	
---	---	---	---	---	---	---	---	שנת 2028 <u>ואילך</u>	
7,741	1	---	6,517	7,741	1	---	6,517	סה"כ	
2,425	2	---	92,413	3,611	10	---	34,090	שנת 2024 (רבעון 1)	הולנד
1,173	2	---	92,339	1,702	2	---	33,952	שנת 2024 (רבעון 2)	
---	---	---	93,333	4,455	1	---	33,710	שנת 2024 (רבעון 3)	
4,397	4	---	93,282	4,397	4	---	32,928	שנת 2024 (רבעון 4)	
32,499	19	---	352,336	17,085	15	---	122,976	שנת 2025	

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	אזור
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
7,863	8	---	335,600	40,005	11	---	115,941	שנת 2026	
21,798	17	---	325,083	41,981	20	---	94,203	שנת 2027	
133,594	46	---	672,409	90,513	35	---	318,991	שנת 2028 <u>ואילן</u>	
203,749	98	---	2,056,795	203,749	98	---	786,791	סה"כ	

* לא מהותי

שוכרים

7.5

7.5.1 נכון למועד הדוח, לחברה אין שוכר אשר ההכנסה ממנו היתה 10% לפחות מהכנסות החברה בשנת 2023.

הסכמי שכירות עם שוכרים בתחום הפעילות

7.5.2

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

הפרמטר	ישראל	הולנד
מטרת השכירות	פעילות ההשכרה בישראל כוללת מבנים מושכרים למטרות מסחר, לוגיסטיקה, תעשייה, משרדים וכו'. ההסכמים הם לדיירות בלתי מוגנת.	פעילות ההשכרה בהולנד כוללת מרכזים לוגיסטיים ובנייני משרדים.
דמי שכירות	דמי השכירות נקבעים לרוב לפי מחיר למ"ר, בהתחשב בעלויות המבנה, הביקושים, מחירי השוק, משך תקופת השכירות ותוך ניסיון לקבוע אבני דרך במהלך תקופת השכירות להעלאה ריאלית של דמי השכירות. דמי השכירות צמודים בד"כ למדד המחירים לצרכן והשוכר מתחייב לשלם בגין המושכר את כל המיסים, האגרות, תשלומי חובה, ארנונות, ביטוחי השוכר, אחזקה וכיו"ב. בחלק מהמקרים קיים מנגנון לעדכון ריאלי של דמי השכירות במהלך תקופת השכירות. ביטחונות לדמי השכירות הם בד"כ גביית ממסים מתועדים מראש, פיקדון כספי או ערבויות אישיות או ערבות בנקאית בגובה של 3 חודשי שכירות אשר מוחזר לשוכר, רק לאחר פינוי המושכר והשלמת עמידתו של השוכר בהתחייבויותיו.	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן בהולנד ומתעדכנים אחת לשנה. בחלק מההסכמים קיים מנגנון לפיו במידה ומדד המחירים לצרכן בהולנד עולה מעבר לשיעור מסוים, אזי ההצמדה מעל לשיעור זה היא בשיעור חלקי בלבד, ובחלק מההסכמים ההצמדה למדד המחירים לצרכן בהולנד הינה מלאה. בנוסף, בחלק מההסכמים קיים מנגנון לשינוי דמי השכירות לאחר 10-15 שנים המתואם לשווי שוק.
תקופת השכירות	רוב הסכמי השכירות הינם במבנים המיועדים לתעשייה, מלאכה, תעשייה נקיה, היי-טק ומסחר והם בד"כ לתקופה ממוצעת של כ-3 שנים. לגבי מבנים מותאמים, תקופת השכירות שואפות להיות לתקופה ממוצעת בת כ-5 שנים. דמי השכירות נקבעים תוך התחשבות בעלויות המבנה, הביקושים, מחירי השוק ומשך תקופת השכירות. בד"כ נקבעות אבני דרך במהלך תקופת השכירות להעלאה ריאלית של דמי השכירות.	ההתקשרויות הינן לתקופות שכירות בנות 5 עד 20 שנים, כאשר לרוב השוכרים יש בין 1 ל-3 אופציות להארכת תקופת השכירות ב-5 שנים כל אחת, שלשם מימושן עליהם לתת הודעה מוקדמת בת מסי' חודשים לפני תום תקופת השכירות. בתום תקופת אלה החוזה מוארך אוטומטית למשך תקופת האופציה אלא אם מי מהצדדים הודיע על סיומו.
סיום מוקדם של החוזה	ברוב החוזים סיום מוקדם על ידי מי מהצדדים יעשה רק בשל "סיבה ראויה וטובה" (כגון אי תשלום שכ"ד לתקופה ממושכת וכן הפרות מהותיות נוספות של השוכר). קיימים חוזים בהם ישנה הסכמה על סיום מוקדם של חוזה לבקשת השוכר. הודעת סיום מוקדם תינתן בכתב בלבד.	ניתן לקבוע תניית סיום מוקדם של החוזה בהסכמת שני הצדדים.
שכירויות משנה	בחלק מחוזי השכירות ישנה לשוכר זכות להשכיר את המושכר בשכירות משנה בכפוף להסכמה מראש ובכתב של בעל הנכס, וזכות לסיים את החוזה בשל התנגדותו של בעל הנכס. על פי הכתוב והנהוג המשכיר יסרב לאשר שכירות משנה רק בשל נימוקים סבירים "סיבה ראויה".	בדרך כלל, לשוכר קמה הזכות להשכיר את המושכר, כולו או מקצתו, בשכירות משנה.
ביטוחים	על המשכיר לבטח את המושכר מפני מקרי שריפה, פגעי מזג אוויר, נזקי מים בכיסוי ביטוחי ראוי כדי להשיב את המצב לקדמותו במקרה של אירוע מקרה ביטוחי. החברה שואפת להטיל חוזית חובת כיסוי ביטוחי על השוכר.	על המשכיר החובה לבטח את המושכר בביטוח מבנה, נזק וכן ביטוח צד ג' והוא נושא בכל עלויות הביטוח.

הפרמטר	ישראל	הולנד
בטוחות	ביטחונות לדמי השכירות הם בד"כ גביית ממסרים מעותדים מראש; פיקדון כספי; ערבות בנקאית בגובה של 3 חודשי שכירות אשר מוחזרת לשוכר רק לאחר פינוי המושכר והשלמת עמידתו של השוכר בהתחייבויותיו; או ערבויות אישיות; והכל בהתאם לנסיבות המו"מ.	במרבית חוזי השכירות של הקבוצה בתחום הפעילות מועמדות בטוחות, על פי רוב בדרך של ערבות חברת האם של השוכר או פיקדון.
עלויות תפעול	עלויות התפעול של הנכס מוטלות על השוכר ומשולמות על ידו, כאשר חלקן משולם באופן ישיר לספקים, נותני שירות ורשויות ממשלתיות. כאשר מדובר בבתים מנוהלים משולמות חלק מהעלויות ובעיקר אלו הנוגעות לרכוש משותף באמצעות דמי הניהול המשולמים על ידי השוכר.	רוב עלויות התחזוקה והתפעול במושכר מוטלות על השוכרים בנכס. חלק מעלויות התפעול של הנכס מוטלות על השוכר ומשולמות על ידו, מראש, לבעל הנכס במקדמה חודשית ביחד עם תשלום דמי השכירות.
תיקונים ואחזקה במושכר	עלויות התיקונים והאחזקה השוטפות משולמות על ידי השוכר. עלויות תיקונים פנימיים במושכר, שהינם בבחינת נזקי "בלאי סביר" ישולמו בד"כ על ידי המשכיר.	עלויות התיקונים והאחזקה השוטפות ושיפוצים למיניהן משולמות על ידי השוכר, אלא אם הוצאות אלו נדרשות כתוצאה מפעולה מכוונת ו/או הזנחה של המשכיר. עלויות תיקונים פנימיים במושכר, שהינם בבחינת נזקי "בלאי סביר" ישולמו בד"כ על ידי המשכיר.

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

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

7.6

משתנים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
	שימוש – מסחר ומשרדים	שימוש – לוגיסטיקה	שימוש – מסחר ומשרדים	שימוש – לוגיסטיקה
מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1 - נס ציונה	1 - מרלוי"ג אשדוד	1 - נס ציונה	1 - מרלוי"ג אשדוד
סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (100%)	44 (חלק החברה 50%)	35 (חלק החברה 33.33%)	44 (חלק החברה 50%)	35 (חלק החברה 33.33%)
סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	6	0.4	4.2	18.5
הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	52	120	63	142
תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	70
סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן) לתום התקופה (במיליוני ש"ח)	133 (חלק החברה 50%)	173 (חלק החברה 33.33%)	177 (חלק החברה 50%)	159 (חלק החברה 33.33%)
שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	0	0	0	28%
הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	---	---	---	---

קרקעות פנויות שסווגו כנדל"ן להשקעה

7.7

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

רכישת ומכירת נכסים

7.8

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	אזור	
2021	2022	2023			
---	2	2	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	ישראל
---	15,050	155,000	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
---	4	23	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
---	(142)	3,428	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח) (***)		
---	0	---	רווח/הפסד שרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח) (*)		
---	2	---	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	ישראל
---	243,863	---	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
---	3,781	---	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
---	47,815	---	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
1	2	---	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	גרמניה
4,900	5,642	---	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		
3	5	---	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
130	12	---	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו) (***)		
0	0	---	רווח/הפסד שרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח) (*)		
---	---	---	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	גרמניה
---	---	---	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		
---	---	---	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)		
---	---	---	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
---	---	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	שוויץ
---	---	28,200	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי פר"ש) (חלק החברה)		
---	---	13	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
---	---	493	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי פר"ש) (***)		
---	---	---	רווח/הפסד שרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח) (חלק החברה) (*)		
---	---	---	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	שוויץ
---	---	---	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי פר"ש)		
---	---	---	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי פר"ש)		
---	---	---	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
---	---	---	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים	הולנד

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	אזור	
2021	2022	2023			
---	---	---	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שנמכרו	
---	---	---	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
---	---	---	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)		
---	---	---	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
1	2	---	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	
75,580	16,874	---	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		
1,154	635	---	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו) (**)		
29,667	5,433	---	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

* רווח ממכירת נכסים כלול בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה בגין רווח בישראל.

** מתייחס לתקופה שהחלה ביום השלמת עסקת רכישת חברות הנכס ועד תום אותה השנה.

*** מתייחס לתקופה שהחלה בתחילת השנה ועד ליום מכירת הנכס.

לפרטים נוספים בדבר רכישת ומכירת נכסים בתקופה הנסקרת ראה ביאורים 11, 15 ו-16 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

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

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)		פריט מידע										שנה	Zwolle (Cotap)	
הנחות נוספות בהערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון 5.62%-5.87% (נומינאלי)	הכנסות היוון	NAI Netherlands	4.8	100%	(2,125)	5%	5%	1,303	1,532	26,150	⁴⁴ 104,903	2023		אזור
													הולנד	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון 5.7%-5.2% (נומינאלי)			4.2	100%	2,146	5%	2.3%	652	⁴⁶ 1,061	28,275	⁴⁵ 107,899	2022	תעשייה ולוגיסטיקה	שימוש עיקרי
													19,971	עלות מקורית (באלפי אירו)
שיעור היוון 5.41%-5.23% (נומינאלי)			5.1	100%	4,500	6.2%	6.2%	1,604	1,679	26,000	91,517	2021	100%	חלק התאגיד (%)
													27,717	שטח (מ"ר)

⁴⁴ הקיטון בשווי הנכס נובע בעיקר משיערוך שלילי ומגדל חל גידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2022 ל-31.12.2023 חל גידול של כ-6.9% בשער החליפין).

⁴⁵ 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	Hoofdorp (Fokker Services)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון 6.3%	הכנסות היוון	NAI Netherlands	8.5	100%	(875)	7%	7%	1,693	1,798	24,225	4797,181	2023	 אזור הולנד	ציון מטבע הפעילות
													אירו	
שיעור היוון 6.03%					7.9	100%	500	6.7%	6.7%	1,677	1,708	25,100	4894,200	2022
שיעור היוון 6.03%													17,640	עלות מקורית (באלפי אירו)
													100%	חלק התאגיד (%)
			7.7	100%	3,050	6.5%	6.5%	1,597	1,672	24,600	86,590	2021		שטח (מ"ר)

⁴⁷ 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).
⁴⁸ 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	מודל ההערכה שמעריך השווי הפעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) ⁴⁹	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שיערוך (בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		2023	 הולנד
שיעור היוון 6.71%	היוון הכנסות	NAI Netherlands	21.5	64%	(8,474)	6.1%	3.9%	1,794	2,378 ⁵¹	55,691	50223,410	2023	אירו	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון -5.59% 6.55%			20.4	100%	10,650	5.0%	5.0%	2,938	3,310	59,000	52221,427		2022	משרדים והיי-טק
שיעור היוון -5.87% 7.14%			20.9	100%	(125)	5.9%	5.9%	2,800	3,394	47,525	167,283	2021		51%
													13,562	שטח (מ"ר)

⁴⁹ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

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.

⁵¹ 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 (קישור של כ-36%

להכנסות מדמי שכירות בשנת 2022 בעקבות מיצוע ההכנסות). החברה עורכת התאמות בשטח הנוטר ולאחר מכן בכוונתה להשכירו למס' שוכרים נוספים.

⁵² 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	LEEUWARDEN (ROCKET)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) ⁵³	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון 8.58%	היוון הכנסות	NAI Netherlands	13.1	100%	(350)	8.5%	8.5%	1,064	1,247	12,500	5450,195	2023	 אזור	הולנד
													אירו	צייון מטבע הפעילות
שיעור היוון 7.86%			14.0	100%	(450)	8.2%	8.2%	1,048	1,179	12,850	5548,226	2022	משרדים והייטק	שימוש עיקרי
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 (%)	שטח (מ"ר)	7,027

⁵³ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ 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).

⁵⁶ יצוין כי הנכס נרכש בעסקת רכישת מניות של החברה המחזיקה בנכס.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	UTRECHT (ROCKET)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) 57	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון 7.07%	הכנסות היוון	NAI Netherlands	20.4	100%	(4,325)	6.5%	6.5%	3,182	3,581	49,225	58197,971	2023	 הולנד	אזור
													אירו	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון 6.05%			17.1	100%	50	5.0%	5.0%	2,691	3,031	53,550	59200,973	2022	משרדים והייטק	שימוש עיקרי
													6047,850 (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)

⁵⁷ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניית.

⁵⁸ 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).

⁵⁹ 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).

⁶⁰ יצוין כי הנכס נרכש בעסקת רכישת מניות של החברה המחזיקה בנכס.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	UTRECHT (Flow)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) ⁶¹	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון -7.6% 7.67%		NAI Netherlands	14.2	96%	(400)	7.8%	7%	2,455	2,483	35,200	⁶² 141,208	2023	 הולנד	אזור
													אירו	ציון מטבע הפעילות
			שיעור היוון -7.59% 7.54%	הכנסות היוון		12.5	100%	3,530	5.2%	5.2%	1,860	2,177	35,600	⁶³ 133,607
											⁶⁴ 27,750	עלות מקורית (באלפי אירו)		
שיעור היוון 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)

⁶¹ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁶² 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 משיערוך שלילי.

⁶³ הגידול בשווי הנכס נובע משיערוך וגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022 חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).

⁶⁴ 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 פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) ⁶⁵	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון 7.2%	הכנסות היוון	NAI Netherlands	16.4	95%	(2,894)	6.2%	6.2%	4,993	5,859	80,950	66324,739	2023		אזור
													הולנד	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון 6.67%			15.7	96%	7,934	5.5%	5.5%	4,638	5,371	83,600	67313,751	2022	משרדים והייטק	שימוש עיקרי
													25,100 (חלק החברה)	עלות מקורית (באלפי אירו)
שיעור היוון 6.65%			15.4	96%	69(1,919)	6.3%	1.5%	1,154	1,275	75,580	266,034	682021	32.99%	חלק התאגיד (%)
													29,523	שטח (מ"ר)

⁶⁵ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁶⁶ 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.

⁶⁷ 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).

⁶⁸ עסקת הרכישה הושלמה בחודש אוקטובר 2021. לפיכך, הנתונים בדבר הכנסות, NOI ושיעור התשואה הינם ביחס ל-3 חודשים בלבד.

⁶⁹ עלויות עסקה בגין רכישת הנכס.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	מתחם זוגלובק פתח תקווה	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם ⁷⁰ (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		2023	 ישראל
שיעור היוון בין -6.35% ל-7.1%	היוון הכנסות	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	93	93%	4,751	4.4%	4.4%	5,829	6,366	132,700	⁷¹ 132,700	2023	ש"ח	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון בין -6.25% ל-7%	היוון הכנסות	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	90	93%	עיקר הסכום (10,283) נובע ממס רכישה ועלויות עסקה בגין רכישת הנכס	5.5%	3.7%	3,781	4,151	130,500	130,500	⁷² 2022	לוגיסטיקה	שימוש עיקרי
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2021	100%	חלק התאגיד (%)
													1,700 משרדים ; 4,115 לוגיסטיקה	שטח (מ"ר)

⁷⁰ יצוין כי, שווי הנכס לצורך החישוב כולל גם שווי זכויות בניה בנכס.

⁷¹ הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר משערוך.

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

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף תקופה (%)	שיעור השלמה בתום תקופה [הנדסי/כספי] (%)	נתונים כספיים (באלפי ש"ח)			תקופת הדיווח	שם נכס נדל"ן להשקעה (נכס מניב בהקמה מהותי) ומאפייניו 	
					עלות מצטברת בתום תקופה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד)	שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד)	ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד)			
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון						שנת 2023 (חלק החברה 33.33%)	ציון שם הנכס	ציון מיקום הנכס
שיעור היוון 7%	הכנסות	נחמה בוגין בע"מ	16.7%	9%	4,411	142,400	142,400	145,514	מרלויג אשדוד ⁷³	
---	---	---	0	0	(7,525) עיקר הסכום נובע ממש רכישה ועלויות עסקה בגין רכישת הנכס	119,527	119,527	127,052	שנת 2022 (חלק החברה 33.33%)	ציון מטבע פעילות מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס חלק התאגיד בפועל (%) שיטת הצגה בדוח המאוחד מועד סיום בניה משוער שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים) סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (בש"ח)
									נתונים שותפים על הנכס	בעורף נמל אשדוד רחוב עובדי הנמל ש"ח שנת 2022 33.33% נדל"ן להשקעה טרם החלו עבודות הקמה משמעותיות ולפיכך לא ניתן להעריך את מועד השלמה הצפוי שטח עיקרי ללוגיסטיקה – כ-33 אלפי מ"ר 300 מיליון ש"ח (חלק החברה 33.33%)

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

גילוי אודות מעריכי שווי מהותיים מאוד כהגדרת המונח בעמדת רשות ניירות ערך 105-30
מיום 22 ביולי 2015 (להלן: "עמדת הרשות"):

1. ארז כהן (להלן: "כהן") באמצעות חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989). כהן כיהן בעברו כיו"ר לשכת שמאי המקרקעין, מ"מ יו"ר לשכת שמאי המקרקעין ויו"ר ועדת השתלמויות בלשכת שמאי המקרקעין. כהן בהשכלתו הינו משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין בעל ותק של מעל ל-26 שנה. בנוסף לכך, כהן מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, עוסק בסקרים עירוניים ויועץ למשרדי ממשלה.

ההחלטה על ההתקשרות עם כהן (באמצעות חברת ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ) התקבלה על ידי הנהלת פאי סיאם במהלך השנה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, היקף נכסי החברה אותם כהן העריך הינם בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח, המהווים כ-40% משווי נכסי החברה כפי שהוצגו בדוח הכספי המאוחד של החברה. על כן, כהן עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת הרשות.

שכר הטרחה של כהן לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי פאי סיאם.

פאי סיאם בחרה להתקשר עם כהן בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

2. ה.כ. ואן וואמל (להלן: "וואמל") באמצעות חברה הולנדית NAI Netherlands. וואמל הינו מעריך שווי נכסי נדל"ן בהולנד מאז שנת 1996, בעל תואר שני במשפטים (הולנד), שמאי מקרקעין.

ההחלטה על ההתקשרות עם וואמל התקבלה על ידי הנהלת חברה בת הולנדית של החברה במהלך השנה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, היקף נכסי התאגיד אותם וואמל העריך הינם בסך של כ-2 מיליארד ש"ח, המהווים שיעור בסך של כ-38% משווי נכסי התאגיד כפי שהוצגו בדוח הכספי המאוחד של החברה. על כן, וואמל עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת הרשות.

שכר הטרחה של וואמל לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.

חברת הבת ההולנדית בחרה להתקשר עם וואמל בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן בהולנד אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

התאמות הנדרשות ברמת החברה

7.10

הנתונים שלהלן בדבר התאמת שווי הוגן לערכים בדוח הכספי והתאמה לרווחי FFO, מובאים במאוחד, לתחום הנדל"ן המניב (ישראל וחו"ל).

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

7.10.1

ליום				
(מאוחד) (באלפי ש"ח)				
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
2,394,290	2,817,746	2,595,496	סה"כ שווי נכסים מניבים (שהקמתם נסתיימה) (מאוחד) כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה בסעיף 7.3.2 לעיל	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
---	171,421	205,759	סה"כ שווי נכסים מניבים בהקמה (מאוחד) כפי שמוצג בטבלה בסעיף 7.6 לעיל	
32,482	---	---	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מאוחד) כפי שמוצג בסעיף 7.7 לעיל	
2,426,772	2,989,167	2,801,255	סה"כ (מאוחד)	
---	---	---	---	התאמות
2,426,772	2,989,167	2,801,255	סה"כ, אחרי התאמות	
2,392,571	2,548,245	2,588,489	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
---	171,421	205,759	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
32,176	267,342	4,700	סעיף נכסים מוחזקים למכירה (מאוחד)	
2,024	2,158	2,307	נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשיטת השווי המאזני (מאוחד)	
2,426,771	2,989,167	2,801,255	סה"כ	

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations)

7.10.2

FFO לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר			
174,490	129,810	(130,802)	רווח (הפסד) נקי לשנה (מאוחד)
התאמות:			
(205,584)	(213,030)	153,699	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
38,083	46,566	(36,421)	מיסים נדחים
(3,948)	(10,958)	364	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
10,587	15,156	1,902	הוצאות אחרות, נטו
567	5,972	(569)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(12,959)	129	2,988	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
28,832	---	---	הפסד מפידיון מוקדם איגרות חוב (סדרה ו' ו-ז')
10,841	29,003	40,094	אחרות
40,909	2,648	31,255	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך *
19,819	(25,713)	2,817	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך *
21,090	28,361	28,438	חלק המיעוט של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך *
15,306	55,747	37,260	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
(3,235)	1,956	(4,363)	נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
16,321	14,339	14,801	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה **
23	9,239	7,758	תשלום מבוסס מניות
4,645	6,276	6,170	פחת (כולל בגין הפעילות הסולארית)
73,969	90,205	92,881	FFO לפי גישת הנהלה (כולל) ***
34,964	44,908	46,829	חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה
39,005	45,297	46,052	חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה

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

** החברה רכשה בחודש דצמבר 2017 פורטפוליו של 8 נכסים (ונכס נוסף בחודש מרץ 2018) יחד עם שותפים המחזיקים בנכסים באמצעות חברות נכס. חלק משמעותי מההשקעה מומן בדרך של הלוואות בעלים כאשר את הריבית בגין נטרלה החברה מחישוב ה-FFO לפי גישת ההנהלה.

לדעת החברה, לאחר בחינה מחודשת של חישוב ה-FFO אגב ניתוח השפעת התוצאות הכספיות של רכישת הנכסים כאמור ברבעון הראשון לשנת 2018, מדד ה-FFO לפי גישת ההנהלה מייצג את התוצאות התפעוליות של הנדל"ן המניב והפעילות הסולארית, ואופן ביצוע השקעת המחזיקים בחברות הנכס, אינו צריך להשפיע על מדד זה. לכן, מנטרלת החברה את הריביות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה החל משנת 2018.

מכיוון שהוצאות הריבית בגין ההלוואות מחברת האם מתבטלות בהליך האיחוד של הדוחות הכספיים אל מול הכנסות ריבית בחברת האם, הוצאות הריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה נזקפות בחישוב ה-FFO לפי גישת ההנהלה לחלק המיעוט ב-FFO.

*** החברה סבורה, שעל מנת לשקף נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות, יש לנטרל ממדד זה הוצאות נוספות שאינן תזרימיות, כגון הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער, ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה וכן הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ופחת.

שיווק

7.11

שיווק מבנים להשכרה בישראל מתבצע במספר דרכים כלהלן:

1. שימוש במתווכי נדל"ן – פניה למשרדים המתמחים בשיווק נדל"ן להשכרה ו/או למכירה והתקשרות עמם.
 2. שיווק עצמאי – פניה יזומה של החברה באמצעות מנהלי הנכסים שלה לשוכרים/רוכשים פוטנציאליים.
 3. מנהלי נכסים – במאמצי השיווק נוטלים חלק פעיל מנהלי הנכסים וזאת כחלק בלתי נפרד מתפקידם.
 4. פרסום באמצעי תקשורת המונית ובכלל זאת פרסום בעיתונות, באתרי אינטרנט, שילוט על נכסים וכיוצא באלה.
 5. פניות של לקוחות – בחלק מהמקרים פונים לקוחות פוטנציאליים באופן עצמאי לחברה במטרה לשכור ממנה שטחים ו/או לרכשם. בשלב זה מפעילה החברה את מנהלי הנכסים שלה לניהול הקשר מול הלקוחות הפוטנציאליים.
- שיווק מבנים להשכרה בחו"ל מתבצע, במידת הצורך, באמצעות מתווכים מקומיים והמטה המקומי.
- להערכת הנהלת החברה, אין לחברה תלות באיזה מבין צינורות השיווק שלה בישראל ו/או בחו"ל.

תחרות**תת תחום הפעילות – ישראל**

התחרות בישראל בתחום הנדל"ן להשכרה הינה רחבה ביותר ואופיה משתנה בין אזור אחד למשנהו כתלות בשחקנים הפועלים באותו אזור, כך שמתחרה של החברה באזור מסוים עשויה להיות פחות רלבנטית באזור אחר. למיטב ידיעת החברה פועלים בתחומי פעילותה מספר רב של גורמים, הכוללים בעיקר חברות נדל"ן ציבוריות וחברות נדל"ן פרטיות.

תת תחום הפעילות – חו"ל

חברות רבות פועלות במדינות אירופה בתחום הנדל"ן המניב. השוק הינו שוק רב משתתפים המתאפיין בתחרותיות גבוהה.

לאור אופי פעילותה של החברה בשווקי הנדל"ן המניב בהולנד בה היא פועלת, המורכב ממספר רב של מתחרים, ולאור העובדה שחלקה של החברה בשווקים אלה אינו מהותי, אין לחברה מתחרים מזוהים ספציפית ואין ביכולתה לאמוד את נתח השוק שלה בתחום פעילות זה.

חלקה של החברה בשוק הנדל"ן המניב בישראל ו/או בחו"ל אינו מהותי.

הסכמים לרכישת ומכירת נכסים

לפרטים בדבר הסכמים לרכישת ומכירת נכסים ראה ביאורים 11, 15 ו-16 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

תחום המלונאות

8.

תת תחום הנדל"ן המניב

8.1

כללי

8.1.1

נכון למועד הדוח, החברה, באמצעות פאי סיאם, פועלת, בין היתר, בתת תחום הנדל"ן המניב כמפורט בסעיף 2.2 לעיל ובסעיף זה להלן.

במסגרת פעילות זו נכללים התאגידיים והנכסים המהותיים שלהלן:

(א) למועד הדוח, פאי סיאם התקשרה בהסכמי רכישה ביחס לכ-95.873% מהזכויות במקרקעין ברחוב החבצלת בירושלים, עליהם מתוכנן להיבנות מלון כמפורט בסעיף 8.1.11 להלן (להלן: "פרויקט חבצלת"). פאי סיאם התקשרה בחוזה שכירות ותפעול עם ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "ישרוטל יזמות") בקשר עם פרויקט חבצלת, לפיו ישרוטל יזמות תשכור, תפעיל ותנהל את המלון. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1.11 להלן.

(ב) זכויות במקרקעין ברחוב המרד בתל אביב (להלן: "פרויקט המרד"), המוחכר בחכירה לדורות לפאי סיאם תל אביב (2014) בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של פאי סיאם (להלן: "פאי ת"א"). בהתאם לתוכנית הקיימת למועד זה, על המקרקעין האמורים מתוכנן להיבנות, בהתאם לתוכניות פאי סיאם, בית דיור מוגן, בשיתוף עם עיריית תל אביב-יפו, שיכלול 200 עד 248 יחידות דיור בשטח מינימאלי כולל של 10,600 עד 14,000 מ"ר לדיור מוגן בתוספת שטח תת קרקעי של כ-3,500 מ"ר לשימושים של מחלקה תומכת, חניה ושירותים משלימים לדיור מוגן. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1.12 להלן.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל ולהלן בקשר עם הפרויקטים, לרבות הערכות החברה ופאי סיאם בקשר עם המועדים לסיום בניית הפרויקטים, כמות החדרים בפרויקטים, ייעוד הפרויקטים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיימו השפעות כתוצאה מהתפתחות משבר הקורונה ו/או יתקיים אחד או יותר מגורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה כמפורט בסעיף 20 להלן.

מבנה תת תחום הפעילות והשינויים החלים בו

8.1.2

ענף הנדל"ן המניב מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי הנדל"ן המניב, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. בענף זה קיימת הבחנה בין מספר סוגים עיקריים של תחומי פעילות: מגורים, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד. יצוין, כי גם במסגרת סוגי ענפים אלו קיימים מספר תתי ענפים נוספים הנובעים מסוג, מיקום והרגולציה החלה על הפעילות בנכסים אלו. תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה של נכסי נדל"ן אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על הכנסות משכירות ולעיתים אף לאור השבחתם ליצירת תשואה עודפת. ענף המלונאות כולל שירותי אירוח מכמה סוגים: מלונות נופש, מלונות לעסקים, צימרים ובתי הארחה, ומלונות נופש ברמות שונות, העוסקים בנושאים ממוקדים או עבור קהל יעד

ממוקד כגון מלונות ספא, מלונות בוטיק וכו'. כמו כן, בשנים האחרונות התפתח מאוד בישראל תחום השכרת דירות לתקופות קצרות, בעיקר בערים מרכזיות (Airbnb). ענף המלונאות מתאפיין בתנדטיות גבוהה של הביקוש, בגמישות תפעולית נמוכה ובתחרות גבוהה בין בתי המלון השונים (בארץ ובחו"ל). כמו כן, ענף המלונאות מתאפיין בצורך בביצוע השקעות גדולות ובתחזוקה שוטפת ברמה גבוהה של בתי המלון בכדי לשמור על רמת המלון ולעמוד בתחרות הגוברת בענף.

גורמי ההצלחה הקריטיים בתת תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

8.1.3

- (1) איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק הנדל"ן בישראל תוך יכולת תגובה מהירה וזאת, בין היתר, באמצעות איתור מקורות מימון מתאימים.
- (2) איתנות פיננסית המאפשרת השקעה של ההון העצמי הנדרש בעסקאות.
- (3) ביצוע ויזום שיתופי פעולה עם גורמים שונים לשם איתור נכסים ועסקאות אטרקטיביות.
- (4) ידע וניסיון ברכישה, ניהול, תפעול ואחזקת נכסים מניבים.
- (5) התקשרות עם שוכרים בעלי בסיס פיננסי איתן ובתקופות שכירות ארוכות וכן, התקשרות עם גופים גדולים בעלי ניסיון בתחום תפעול וניהול בתי מלון.
- (6) ניסיון, ידע ובקיאיות ספציפית בתחום המלונאות, ניהול מקצועי של בתי המלון, גיוס כוח אדם מתאים ואיכותי והענקת חווית אירוח ייחודית.
- (7) פעילות שיווקית אינטנסיבית.
- (8) מיקום אטרקטיבי של הנכסים.

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתת תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

8.1.4

- להערכת הקבוצה, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים לתת תחום הפעילות הינם:
- (1) קושי באיתור ורכישה של נכסים או שטחי קרקע מתאימים לצורכי הקבוצה.
 - (2) יכולת פיננסית גבוהה לרכישת הנכסים.
 - (3) נגישות להזדמנויות עסקיות ולמקורות מימון מתאימים.
 - (4) קושי בגיוס מימון לפרויקטים.
 - (5) היעדר יציבות ענפית ברווחיות התפעולית.
 - (6) חסמי היציאה כוללים, בין היתר, את היכולת ומשך הזמן הארוך הכרוכים במימוש נכסי הנדל"ן ופירעון המימון שנלקח בגינם, זאת בהתחשב בתנאי השוק, בהיצע ובביקוש לנכסים אלה ובתנאי המימון שנלקחו בעת רכישתם.

תחליפים למקור הכנסה בתת תחום הפעילות

8.1.5

מקור ההכנסה העיקרי בתת תחום הפעילות הינו מהשכרה של נכסי הנדל"ן המניב השונים. התחליפים להם הינם נכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים המצויים בסמוך לנכסים האמורים. כמו כן, בשנים האחרונות ניכרת פעילות אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבעלותם לטווח קצר ("סאבלטים") למשל, באמצעות אתר האינטרנט Airbnb, באופן המהווה גורם תחרותי עבור בתי מלון, ביחס לפלחי שוק מסוימים ובאזורים מסוימים. גם בתי הארחה וצימרים מהווים תחליף אפשרי לחוויה המלונאית המוצעת על ידי פאי סיאם, הגם שלהערכת החברה תחליף זה נבדל בטיב, באופי ובחויית השירות. בנוסף לכך, בשנים

האחרונות מתחזק תחום האכסניות ("Hostels") בעיקר בת"א וירושלים, שהינם כאמור האזורים העיקרים בהם פועלת הקבוצה, כמוצר תחליפי וזול למלונות עבור צעירים.

מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים

8.1.6

פאי סיאם פועלת לאיתור קרקעות עליהן תוכל להקים פרויקטים חדשים ו/או רכישת נכסים מניבים שיוסבו ו/או ישודרגו לצורכי הקבוצה ובכלל זאת קרקעות או נכסים בעלי פוטנציאל להקמת בתי מלון או נכסים מניבים שהינם בתחום פעילותה, כאשר במהלך בחינת כדאיות העסקה, משתמשת פאי סיאם בחלק או בכל הפרמטרים המפורטים להלן, בהתאם לנסיבות העסקה הרלוונטית:

8.1.6.1 מיקום הנכס ביחס לאוכלוסייה וביחס לתחרות הפוטנציאלית וכן, מיקום הנכס ביחס לציירי תנועה וביחס לאזורי ביקוש מצד תיירים.

8.1.6.2 גודל האוכלוסייה והמאפיינים הסוציו-דמוגרפים של האוכלוסייה בקרבת הנכס הרלוונטי.

8.1.6.3 שיעור התשואה הקיים או הצפוי מהנכס הרלוונטי ובכלל זה בחינת האפשרויות להשבת הנכס ו/או שיפורו בהתאם לתוכניות החלות על הנכס.

8.1.6.4 שטח הנכס והשטח המיועד להשכרה.

8.1.6.5 עלויות מימון רכישת ו/או הקמת הנכס.

פאי סיאם בוחנת מעת לעת את שווי נכסיה מול האלטרנטיבות העומדות לרשותה לרכישת נכסים אחרים.

יובהר כי אופן שקלול הפרמטרים, לשם קבלת החלטה ביחס לכדאיות העסקה כאמור, הינו גמיש ומשתנה ביחס לכל החלטה בהתאם לנסיבות והתנאים הקיימים. נכון למועד הדוח, לא קיימת בפאי סיאם מדיניות מימוש נכסים. הנהלת פאי סיאם לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימוש או רכישת נכס וכל מקרה, נבחן לגופו, לאור נסיבותיו, ייעודו, מיקומו, מצבו הפיזי, השוכרים המאכלסים אותו (אם קיימים), השלכות מס וכל מידע רלוונטי אחר המצוי בידה.

תמהיל השוכרים

8.1.7

כמפורט בסעיף 8 זה, נכון למועד הדוח, נכסי פאי סיאם כוללים נכסים בשלבי הפעלה, תכנון והקמה שונים המושכרים בחלקם למפעילים שונים.

מגבלות ופיקוח על הפעילות

8.1.8

פעילות פאי סיאם בתת תחום הנדל"ן המניב כפופה, בין היתר, לחוק התכנון והבנייה והתקנות מכוחו, חוקי עזר עירוניים, חוק מנהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 וחוק המקרקעין והתקנות מכוחם ביחס לזכויות במקרקעין עליהם מוקמים הפרויקטים של החברה.

כמו כן, פעילות פאי סיאם כפופה לחקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס שבח ומס רכישה לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירות לתקופה העולה על 25 שנים, וכן במקרה בו פאי סיאם רוכשת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המושלמת ברכישת הנכס.

טבלאות גילוי - נדל"ן להשקעה

8.1.9

להלן יובא תיאור, אשר הינו (בחלקו), בהתאם לטבלאות הגילוי בהצעה לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש דצמבר 2013 ע"י רשות ניירות ערך (להלן: "הצעת הנחיית נדל"ן להשקעה").

יצוין כי הצעת הנחיית נדל"ן להשקעה אינה בעלת תוקף מחייב במועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה, בחלקה, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתת תחום הפעילות. למועד הדוח, מרבית הנכסים המניבים של פאי סיאם אינם מהותיים ברמת החברה. להלן פילוחים ברמת תת תחום פעילות הנדל"ן המניב – מצרף

8.1.10.1 תמצית תוצאות תת תחום הפעילות

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)	---	---	---
רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)	151,893	131,007	(40,703)
רווחי הפעילות (מאוחד)	---	---	---
NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)	---	---	---
NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)	---	---	---
סה"כ NOI (מאוחד)	---	---	---
סה"כ NOI (חלק התאגיד)	---	---	---

8.1.10.2 לפרטים בדבר פרמטרים כלכליים בישראל ראו סעיף 7.2.2 לעיל.

8.1.10.3 נכסים בהקמה

משתנים	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	2	1	1
סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	7.4-כ	4.1-כ	4.1-כ
סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח)	29,300	38,200	23,844
הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח)	399,934	285,747	296,800
תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	12,000	---	---
סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)	164,000	172,000	148,000
שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חווי שכירות (%)	100%	100%	100%
הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	9,600 (סכום מינימאלי בהתאם להסכם השכירות)	18,800-כ (צמוד מדד, סכום מינימאלי בהתאם להסכם השכירות)	18,800-כ (צמוד מדד, סכום מינימאלי בהתאם להסכם השכירות)

8.1.10.4 טבלת קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה

משתנים	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	810,824	1,008,665
סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	150-כ	160-כ
סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	---	---

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	פרמטרים	
1	1	2	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו
60,000	76,000	195,000	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
---	---	---	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
כ-25	כ-120	כ-10	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

• לא נמכרו נכסים בכל אחת מהשנים המוצגות בטבלה.

נכס מניב בהקמה מהותי - פרויקט חבצלת (ייעוד מלונאי)

שתי חלקות, חלקה 5 וחלקה 6 בגוש 30052, ברחוב החבצלת 2 ו-4 במרכז ירושלים, עליהן קיימים שני מבנים המסומנים לשימור, בשטח כולל של כ-1,570 מ"ר. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, פאי סיאם התקשרה בהסכמים לרכישת כ-95.873% מהזכויות בנכס. יצוין כי ביחס לכ-8.34% מהמקרקעין שביחס אליהם התקשרה פאי סיאם בהסכמים כאמור (היינו מתוך כ-95.873%), פאי סיאם נמצאת בהליך רישום בלשכת רישום המקרקעין. נכון למועד הדוח, פאי סיאם טרם התקשרה בהסכמים ביחס לכ-4.127% מהפרויקט. יחד עם זאת, בהתאם להערכות החברה, שיעור החזקות פאי סיאם בפרויקט כאמור לעיל מאפשרים לה להוציא אל הפועל את תכניתיה ביחס לפרויקט ולהתחיל את הקמת הפרויקט. לאחר מועד הדוח רכשה פאי סיאם כ-0.37% נוספים מהזכויות בנכס. להלן יובאו נתונים אודות פרויקט חבצלת ליום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לטבלאות הגילוי בהצעת הנחיית נדל"ן להשקעה:

נתונים אודות הערכת השווי והנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף תקופה (%)	נתונים כספיים (באלפי ש"ח)				תקופת הדיווח	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו	
				נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			עלות בתום תקופה, קרקע, בנייה ושונות (מאוחד)			
הנחות נוספות בבסיסה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	השלמה בתום תקופה [הנדסי/כספי] (%)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מאוחד)	ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד)	שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד) (100%)		מזכירות בתום תקופה, קרקע, בנייה ושונות (מאוחד)	תקופת הדיווח	
שיעור היוון: 7% לדמי שכירות מובטחים ו- 7.7% לתוספת דמי שכירות	היוון הכנסות עפ"י מודל הכנסות תפעולי וחילוץ השווי למצבו הנוכחי	מר ארז כהן (לפרטים ראו סעיף 7.9.2 לעיל)	40.7% כספי טרם החלו עבודות הקמה משמעותיות	(12,791)	296,800	296,800	104,457	שנת 2023 (חלק פאי סיאם בפועל בתום השנה כ-95.873%)	החבצלת	ציון שם הנכס
			37.7% כספי טרם החלו עבודות הקמה משמעותיות	(963)	285,800	285,800	78,357	שנת 2022 (חלק פאי סיאם בפועל בתום השנה כ-95.56%)		
שיעור היוון: 7% לדמי שכירות מובטחים ו- 7.5% לתוספת דמי שכירות			100%	34.1% כספי טרם החלו עבודות הקמה משמעותיות	4,180	266,034	266,000	60,322		
נתונים על הנכס										
רח' החבצלת 2 (פינת יפו 40) והחבצלת 4, ירושלים										
ציון מיקום הנכס										
ציון מטבע פעילות										
ש"ח										
מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס										
742013-2014										
חלק התאגיד (פאי סיאם) בפועל (%)										
7595.873%										
שיטת הצגה בדוח המאוחד										
נדל"ן להשקעה										
מועד סיום בניה משוער										
עבודות הקמה החלו בחודש ספטמבר 2022 ומועד ההשלמה הצפוי הינו במהלך שנת 2026										
שטח עיקרי למלונאות-										
שטח שימושים (לפי שימושים)										
11,004 מ"ר; שטח עיקרי למסחר - 736 מ"ר; שטח שירות - 1,233 מ"ר										
סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (בש"ח)										
200 מיליון ש"ח לא כולל רכיב הקרקע (בניכוי מענק).										

74 מרבית זכויות פאי סיאם במקרקעין נרכשו במהלך השנים 2013 ו-2014 בהתאם להסכמי מכר שנחתמו בין פאי סיאם לבין בעלי זכויות שונים במקרקעין.
75 נכון למועד הדוח, פאי סיאם התקשרה בהסכמי רכישה ביחס למעל לכ-95.873% מהזכויות בפרויקט. יתרת המחזיקים הינם בעלי זכויות נוספים במקרקעין שאינם קשורים לפאי סיאם ו/או לבעלי השליטה בה.

(א) המקרקעין והיתרי הבנייה

המקרקעין ממוקמים על שתי חלקות (חלקות מספר 5 ו-6) בגוש 30052 (להלן: "מקרקעי פרויקט חבצלת"), עליהן בנויים שני בניינים, המסומנים לשימור, בגובה של 3 ו-4 קומות כל בניין מעל לקומת קרקע מסחרית. בנכס היו מספר דיירים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), כאשר למועד הדוח פאי סיאם פינתה את כלל הדיירים המוגנים ואף שילמה את מלוא דמי הפינוי.

על החלקות אושרה תכנית 101-0234237 הקובעת זכויות לתוספת בנייה לשימוש מלונאות על הבניינים הקיימים – תוספת קומות לשני הבניינים וגשר בקומה הרביעית שיחבר בין שני הבניינים.

לפרויקט קיים היתר בנייה מיום 30 ביולי 2019 למלון בן כ-247 חדרים המשלב בניינים לשימור עם תוספת בניה חדשה ברמה C עירוני פלוס מסחר בקומת קרקע.

ביום 13 בספטמבר 2020, אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים את תוכנית 101-0753616 הקובעת בנוסף לתוכנית 101-0234237 כאמור לעיל, תוספת של 2 קומות לכל אחד מהמבנים ובסה"כ 10 קומות לכל מבנה ואת העברתו של הגשר המחבר מהקומה הרביעית לקומה העשירית. כמו כן, התוכנית שאושרה מאפשרת תוספת חדרים כך שבסה"כ בית המלון יכלול כ-317 חדרים.

(ב) בניית המלון

נכון למועד הדוח, פאי סיאם התקשרה בהסכם עם קבלנים מתאימים לביצוע העבודות מסוג זה וזאת לצורך ביצוע עבודות הריסה חלקית של המבנה וחיזוק הבניין המיועד לשימור וכן לבניית שלד המלון. פאי סיאם החלה בעבודות הקמה בחודש ספטמבר 2022.

(ג) ניהול הנכס

ביום 21 בנובמבר 2018 התקשרה פאי סיאם יחד עם בעלי הזכויות האחרים במקרקעין, בהסכם ניהול עם ניהול החבצלת 2-4 בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של פאי סיאם (להלן: "ניהול החבצלת"), לפיו ניהול החבצלת תנהל את הנכס במלואו, לרבות הטיפול בנושאי גבייה, תחזוקה שוטפת, תפעול הנכס, וכן, ניהול החבצלת תהיה מוסמכת להתקשר בהסכמי שכירות עם שוכרים חדשים או קיימים בנכס (להלן בסעיף זה: "שירותי הניהול"). במסגרת הסכם הניהול הוסכם כי שירותי הניהול יינתנו החל מיום 1 בינואר 2019 לתקופה בלתי מוגבלת. יצוין כי שירותי הניהול כאמור יהיו בתוקף עד למועד השלמת בניית בית המלון שאז יכנס לתוקפו הסכם שכירות ותפעול החבצלת כמפורט בסעיף קטן (ד) להלן.

(ד) הסכם שכירות ותפעול המלון

ביום 11 בינואר 2017 התקשרה פאי סיאם בהסכם שכירות ותפעול, כפי שתוקן בחודש דצמבר 2023, עם חברת ישרוטל יזמות, לפיו ישרוטל יזמות תשכור, תפעיל ותנהל את המלון שיוקם⁷⁶. מסירת החזקה במלון לידי ישרוטל יזמות תבוצע לאחר השלמת בניית המלון. תקופת השכירות תחל ממועד מסירת החזקה כאמור ולמשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים (להלן בסעיף זה: "הסכם שכירות ותפעול חבצלת"). במסגרת ההסכם האמור ניתנה מטעם ישרוטל ערבות (שאינה מוגבלת בסכום) לטובת פאי סיאם לכלל התחייבויות ישרוטל יזמות, בהתאם להוראות

⁷⁶ יודגש כי שטחי המסחר הממוקמים בקומת הקרקע של הבניין הממוקם בחלקה מספר 5 אינם כלולים במושכר על פי הסכם שכירות ותפעול חבצלת (כהגדרתו לעיל), כאשר שטחי המסחר האמורים יושכרו על ידי פאי סיאם.

הסכם שכירות ותפעול חבצלת.

על פי הסכם שכירות ותפעול החבצלת, פאי סיאם תהיה זכאית לדמי שכירות שנתיים, בחישוב מצטבר רב שנתי, לפי הגבוה מבין החלופות הבאות: (1) סך של 13.5 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "**דמי השכירות המינימליים**") כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. ככל שיהיו במלון בין 245 ל-255 מודולים, לא תעשה התאמה בדמי השכירות המינימליים וככל שיהיו פחות מ-245 מודולים או יותר מ-255 מודולים, תעשה התאמה בדמי השכירות המינימליים לפי הוספה או הפחתה של 54 אלפי ש"ח למודול. יצוין כי כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, התוכנית שאושרה מאפשרת תוספת חדרים כך שבסה"כ בית המלון יכלול כ-317 מודולים ולפיכך, דמי השכירות המינימליים יעמדו על כ-18.9 מיליון ש"ח (סכום זה צמוד למדד למועד הדוח); או (2) דמי שכירות לפי פדיון בגין הכנסות מחדרי אירוח, בהתאם למדרגות הקבועות בהסכם שכירות ותפעול החבצלת ודמי שכירות חודשיים בשיעור קבוע (ללא מדרגות) מההכנסות בגין מכירת מזון ומשקאות.

הסכם שכירות ותפעול חבצלת כולל תנאים, לפיהם, בין היתר, לישרוטל יזמות תעמוד הזכות לבטל את ההתקשרות בהסכם במקרה בו לא יתקבל היתר לבניית המלון בתוך 27 חודשים ממועד חתימת ההסכם או במידה ובניית המלון לא תושלם עד ליום 1 ביולי 2027. לפרויקט התקבל היתר בנייה למעט תוספת 2 קומות לגביהן טרם התקבל היתר בנייה והליך הוצאת ההיתר נמצא בשלבי סיום.

על פי הסכם שכירות ותפעול החבצלת, פאי סיאם תמסור לישרוטל יזמות את המושכר כשהוא מוכן וערוך למטרת השכירות בהתאם לתוכניות הבניה ולמפרט הטכני כאשר המלון מרוהט במלואו, לרבות כל הציוד הנדרש להפעלת המלון, למעט ציוד תפעולי.

(ה) הכנסות והוצאות משימושי ביניים

בחודש ספטמבר 2022, פאי סיאם החלה בעבודות הקמת הפרויקט על פי היתר הבניה כאמור לעיל, כאשר במקביל לעבודות הקמת הפרויקט, פאי סיאם טיפלה בפינוי הדיירים המוגנים במושכר. למועד הדוח לפאי סיאם אין הכנסות מהותיות בפרויקט.

8.1.11.1 פירוט בדבר השבחות שבוצעו בקרקעות

לא בוצעו השבחות מהותיות במקרקעין בשנתיים שקדמו למועד הדוח. ביום 13 בספטמבר 2020, אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים את תוכנית 101-0753616 לפיה ניתנה תוספת 2 קומות בכל אחד משני הבניינים בפרויקט ובסה"כ שני בניינים בני 10 קומות, כאשר התוכנית שאושרה כאמור מאפשרת תוספת של כ-70 חדרים למלון.

8.1.11.2 הסכם ליווי להקמת הפרויקט

בחודש בדצמבר 2021, התקשרה פאי סיאם בהסכם מימון עם בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "**המלווה**"), אשר תוקן ביום 31 בדצמבר 2023, לקבלת מסגרת אשראי לתקופת ההקמה של פרויקט חבצלת, אשר בכפוף להתקיימות מספר תנאים אשר העיקריים שבהם הינם השלמת בניית הפרויקט, קבלת אישור אכלוס ביחס לפרויקט וכל אישור נוסף הנדרש לשם הפעלת המלון, תהפוך להלוואה לאחר השלמת בניית הפרויקט (להלן בסעיף זה: "**הסכם הליווי**").

הסכם הליווי כולל מספר תנאים מקדמיים לניצול מסגרת האשראי (להלן יחד בסעיף זה: "**התנאים המקדמיים**"), אשר העיקריים שבהם הינם: (1) השקעת הון עצמי בפרויקט בסך שלא יפחת מ-147 מיליון ש"ח; (2) פאי סיאם תרכוש את מלוא הזכויות במקרקעי פרויקט חבצלת, כהגדרתם לעיל, ותירשם כבעלים של מקרקעי פרויקט חבצלת בשלמותם; (3) חתימת

הסכמים לפינוי בין החברה לבין בעלי זכות שכירות מוגנת במקרקעי פרויקט חבצלת (להלן בסעיף זה: "הדיירים המוגנים") או קבלת פסקי דין המורים על פינויים של הדיירים המוגנים מהמקרקעין באופן שמקרקעי פרויקט חבצלת יהיו פנויים מכל אדם, והתקבל אישור המפקח מטעם החברה ביחס לכך, כאשר כאמור לעיל למועד הדוח פאי סיאם סיימה את הטיפול בפינוי בדיירים המוגנים; (4) קבלת היתר בניה לתוספת 2 קומות נוספות, כאמור בסעיף קטן ה' לעיל, כשהוא בתוקף עד למועד הצפוי לסיום הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הליווי, וקבלת אישור המפקח מטעם פאי סיאם ביחס לכך; (5) רישום כל הבטוחות לטובת המלווה, לרבות רישום משכנתה מדרגה ראשונה על המקרקעין, ללא הגבלה בסכום; (6) חתימת הסכם עם קבלן הביצוע וקבלת אישור המפקח לכך שתוכנו ותנאיו תואמים את האמור בדוח האפס.

ביום 31 בדצמבר 2023, התקשרה פאי סיאם בכתב תיקון להסכם הליווי מחודש דצמבר 2021 (להלן: "כתב התיקון"). במסגרת כתב התיקון, עודכנה מסגרת האשראי הכללית מסך של 314 מיליון ש"ח לסך של 340 מיליון ש"ח ובהתאם עודכנה מסגרת האשראי לפרויקט מסך של 284 מיליון ש"ח לסך של 310 מיליון ש"ח.

יובהר, כי ההפרש בין מסגרת האשראי הכללית למסגרת האשראי לפרויקט נובעת ממסגרות זמניות למימון ביניים עד לקבלת מענקים.

כמו כן, במסגרת כתב התיקון, הוגדלה הדרישה להון העצמי שנדרשת פאי סיאם להשקיע בפרויקט לצורך כניסת הסכם המימון לתוקף וזאת מסך של 147 מיליון ש"ח לסך של 208 מיליון ש"ח, וכן הוארכו המועדים לקיום כל התנאים המקדמיים לכניסת הסכם המימון לתוקף עד ליום 30 ביוני 2024, שהעיקריים שביניהם הם העמדת הון עצמי לפרויקט כאמור לעיל, רכישת מלוא הזכויות במקרקעין על ידי החברה וקבלת היתר בניה עבור 2 הקומות הנוספות.

נכון למועד אישור הדוח הכספי, טרם השלימה פאי סיאם את קיום התנאים המקדמיים לצורך כניסתו לתוקף של הסכם המימון.

למועד המאזן ולתאריך אישור הדוח הכספי, קיימת בפרויקט מסגרת אשראי מכוח הסכם הלוואה (שלא במסגרת הסכם המימון והליווי) בסך של 180 מיליון ש"ח שהינה בתוקף עד ליום 1 בינואר 2026, שנכון למועד המאזן ולתאריך אישור הדוח, נוצלו מתוכה סך של כ-156 מיליון ש"ח וסך של כ-159 מיליון ש"ח, בהתאמה.

יצוין כי ככל שלא יתקיימו כל התנאים המקדמיים עד למועד האחרון להתקיימותם כאמור, תתבטל מחויבות המלווה להעמדת האשראי ולקיום הסכם המימון והליווי.

להלן פרטים נוספים אודות הסכם הליווי :

מנגנון ריבית	שעבודים / בטחונות ^{78,77}	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	מספר תשלומים (קרן) + ריבית	סכום מימון	תקופת המימון	מועד העמדת המימון	סוג המימון
כפי שיוסכם בכתב בין הצדדים. נכון למועד זה, ריבית התחלתית בגובה פריים + 0.6%	<p>1. משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט חבצלת (לאחר השלמת רכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין על ידי פאי סיאם);</p> <p>2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות פאי סיאם על פי ההסכם עם קבלן הביצוע ועל כל זכויות פאי סיאם לקבלת כספים מכוח הערבויות שימציא קבלן הביצוע לפאי סיאם על פי ההסכם עם קבלן הביצוע;⁸¹</p> <p>3. שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות בפרויקט;</p> <p>4. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה על פי חוזה הניהול;</p> <p>5. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך שעבוד את מלוא זכויות פאי סיאם על פי חוזה שכירות שנחתמו בינה לבין שוכרי שטחי המסחר בפרויקט, וכן את מלוא זכויות החברה על פי חוזה שכירות נוספים שיחתמו;</p> <p>6. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של מר שלמה דהוקי ושל החברה (ערבות נפרדת ואינה ביחד ולחוד, עד ל-50% מהסכום)</p>	<p>1. התחייבות לשיפוי הבנק או מי מטעמו תוך 21 ימים ממועד דרישת הבנק וקבלת פסי"ד חלוט, בגין כל סכום, כמפורט בהסכם.</p> <p>2. העמדה לפירעון מידי במקרה של אירוע הפרה, כמפורט בהסכם הליווי וכמקובל בהסכמים מסוג זה.</p>	קרן ההלוואות שתועמדה לפאי סיאם על חשבון מסגרת האשראי והריבית בגינת תפרענה בתשלום אחד במועד תום תקופת כל אחת מההלוואות שתועמדה, שתקבע בהתאם לתנאי ההסכם, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד הפירעון הסופי.	340 מיליון ש"ח, מתוכם 310 מיליון ש"ח ישמש לצורכי הפרויקט והקמתו, והיתרה תשמש להעמדת מימון גישור ללווה עד לקבלת המענקים (כהגדרתם בהסכם)	החל ממועד חתימת הסכם הליווי (בכפוף להתקיימות התנאים המקדמיים) ⁸⁰ ותפקע בתום 3 שנים מהיום בו יתקיימו בפועל כל התנאים המקדמיים ("מועד הפירעון הסופי")	טרם התקיימו כל התנאים להעמדת המימון על פי הסכם הליווי. ביום 20/12/22, הסכים המלווה להעמיד לחברה מסגרת לניצול מוקדם של האשראי בפרויקט בסך של עד 180 מיליון ש"ח וזאת עד ליום 1 בינואר 2026 (לאחר מספר הארכות)	מסגרת אשראי לתקופת ההקמה ⁷⁹
כפי שיוסכם בכתב בין הצדדים.		<p>1. יחס חוב לבטוחה (LTV)⁸⁴ לא יעלה בכל עת על 70%;</p> <p>2. יחס כסיוס⁸⁵ לא יפחת בכל עת מ-1.15;</p>	ריבית ו-4% מהקרן ישולמו בכל שנה בתשלומים רבעוניים שוטפים; יתרת תשלומי	עד 310 מיליון ש"ח	120 חודשים	מועד הפירעון הסופי ⁸³	הלוואה לתקופת ההפעלה

⁷⁷ השעבודים והבטיחויות בטבלה לעיל יערכו וייווצרו כך שיבטיחו גם את אשראי פרויקט מבשרת, כאמור בסעיף 8.2.13 להלן, של חברת מלוונת החוף הצפוני בע"מ, חברה בבעלותה המלאה (100%) של פאי סיאם.

⁷⁸ כמו כן, שעבודים מסוג השעבודים המפורטים בסעיפים (2) עד (4), שנערכו ונוצרו (בשינויים המחויבים) לטובת המלווה בפרויקט מבשרת כאמור בסעיף 8.2.13 להלן, על פי הסכם מימון בין חברת מלוונת החוף הצפוני לבין המלווה, יערכו וייווצרו כך שיבטיחו גם את אשראי הפרויקט על פי הסכם הליווי. לפרטים ראו סעיף 8.2.13 להלן.

⁷⁹ במסגרתה פאי סיאם תוכל לקבל הלוואות לזמן קצר או הלוואות מתחדשות לזמן קצר או ערבויות בנקאיות או אשראי דוקומנטרי או מסגרות עו"ש. נכון למועד זה, המסגרת אינה מנוצלת.

⁸⁰ יחד עם זאת, על פי הסכם הליווי ניתן יהיה לבצע ניצול מוקדם של מסגרת האשראי גם בהתקיימות חלק מהתנאים המקדמיים המפורטים בהסכם הליווי, כמפורט להלן: (1) הלוואות שקיבלה פאי סיאם מהמלווה קודם לחתימת ההסכם בחשבון הפרויקט, בסך של כ-78 מיליון ש"ח, תחשבה כאשראי שנוצל מתוך מסגרת האשראי; (2) להעמיד ללווה מסגרת אשראי בסכום כולל שלא יעלה על כ-58 מיליון ש"ח, אשר ישמש אך ורק למטרת רכישת יתרת הזכויות במקרקעי פרויקט חבצלת, תשלום היטלים ואגרות פיתוח וביצוע תשלומים החלים על הלווה על פי ההסכמים או פסקי הדין לפינוי הדיירים המוגנים; (3) להעמיד לפאי סיאם מתוך מסגרת האשראי, אשראי בסכום כולל שלא יעלה על כ-22 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בהסכם הליווי.

⁸¹ אם עד למועד חתימת ההסכם טרם נחתם ההסכם עם קבלן הביצוע, פאי סיאם מתחייבת, תוך 7 ימים מחתימת ההסכם עם קבלן הביצוע, לשעבד בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד את כל זכויות פאי סיאם על פי ההסכם עם קבלן הביצוע; אם עד למועד חתימת ההסכם טרם נתקבלו הערבויות מקבלן הביצוע, פאי סיאם מתחייבת, תוך 7 ימים מקבלתן, לשעבד בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד את כל זכויות פאי סיאם לקבלת כספים מכוחן.

⁸³ ובכפוף להשלמת בניית הפרויקט ולקיום כל ההתחייבויות הלווה כלפי המלווה עד לאותו מועד כמפורט בהסכם, אשר עיקריהן קבלת אישור אכלוס וכל אישור נוסף שיידרש לשם הפעלת המלון, מסירת המלון לחברת הניהול, כל הבטוחות המפורטות לעיל הינן בתוקף מלא והתקשרות בביטוחים הנדרשים על פי ההסכם.

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

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

מנגנון ריבית	שעבודים / בטחונות ^{78,77}	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	סכום מימון	תקופת המימון	מועד העמדת המימון	סוג המימון
	לכל ערב ⁸² . 7. כל בטוחה אחרת הקיימת או שתהיה קיימת להבטחת חובות והתחייבויות פאי סיאם כלפי המלווה, לרבות ערבות, ואשר לא יוחדה או תייוחד במפורש ובכתב להבטחת חובות מסוימים אחרים.	3. מסירת דוחות ומידע ביחס לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות והוצאות בגין הפרויקט ומידע בקשר עם פאי סיאם ומצבה הפיננסי; הערכת שמאי מעודכנת לדרישת המלווה. 4. התחייבות לשיפוי ופירעון מיידי כמפורט לעיל.	הריבית והקרן (60%) ישולמו בתשלום אחד בתום 120 חודשים ממועד העמדת ההלוואה.				

⁸² יצוין כי, התאגיד הבנקאי המלווה נתן את הסכמתו לכך שהערבות לא תבטיח את האשראי בקשר עם הסכם מימון חבצלת (להלן בה"ש זו: "הסכמת התאגיד הבנקאי") וזאת בכפוף להתקיימות התנאים המצטברים להלן: (1) יחלפו לפחות שנתיים ממועד השלמת בנייתו של מלון חבצלת ומסירתו לישרוטל והפעלתו על ידה כמלון בהתאם להוראות הסכם שכירות ותפעול חבצלת; (2) סך ההכנסות השנתיות ממלון חבצלת לא יפחת מ-27 מיליון ש"ח במשך תקופה של שנתיים רצופות; (3) לפי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של פאי סיאם, היחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו אינו עולה על 60%; (4) פאי סיאם עומדת בכל התחייבויות כלפי התאגיד הבנקאי ולא אירע אירוע הפרה או הפרה צפויה בקשר עם אשראי כלשהו שהעמיד התאגיד הבנקאי כלפי פאי סיאם. הסכמת התאגיד הבנקאי תהיה בתוקף עד לתום שש (6) שנים ממועד השלמת בנייתו של מלון חבצלת ומסירתו לישרוטל (להלן בה"ש זו: "המועד הקובע"). היה ולא יתקיימו כל התנאים המפורטים לעיל במלואם עד למועד הקובע, תבטל הסכמת התאגיד הבנקאי מאליה.

8.1.11.3 מענק מפעל מאושר

ביום 18 באוקטובר 2017 פאי סיאם וכן בעלי הזכויות האחרים במקרקעין, ייסדו את מלון החבצלת 2-4 (שותפות מוגבלת) (להלן בסעיף זה: "שותפות החבצלת"). פאי סיאם הינה השותף הכללי בשותפות החבצלת וחלקה בשותפות החבצלת הינו 85%, השותף המוגבל בשותפות (15%) הינו מיופה כוחם של בעלי הזכויות האחרים במקרקעין.

ביום 22 ביולי 2018 קיבלה שותפות החבצלת אישור מותנה למפעל מאושר ממשרד התיירות בהתאם לתוכנית במסלול מענקים לבניית בית מלון המכיל 248 חדרים ברמה C עירוני. בהתאם לתוכנית במסלול מענקים, שותפות החבצלת תהיה זכאית לקבל מענק בשיעור של עד 20% מהיקף השקעה של עלויות הבנייה המוערכת בסך של כ-106 מיליון ש"ח, כאשר היקף המענק הינו בסך של עד 21.3 מיליון ש"ח. כמו כן, שותפות חבצלת עשויה להיות זכאית לתוספת מענק מנהלי בגין מלונאות עממית בשתי פעימות, האחת בגובה של עד 8% ופעמימה שניה בגובה של 5% מותנה בכך שלפחות 25% מהכנסות המלון הן מתיירות נכנסת במהלך 18 חודשים בממוצע מיום הפעלתו. להערכת החברה ופאי סיאם, סך המענק שיתקבל, אם וככל שיתקבל, צפוי לעמוד על כ-35 מיליון ש"ח. יצוין כי מועד הביצוע, לפי כתב האישור, כפי שהוארך, הינו יום 28 בדצמבר 2020, כאשר בהתאם לבקשת פאי סיאם, אושרה ארכה עד ליום 28 ביוני 2022. שותפות חבצלת הגישה למשרד התיירות בקשה לקבלת ארכה נוספת, כאשר נכון למועד הדוח טרם התקבלה ארכה נוספת כאמור.

ביום 30 בינואר 2023, קיבלה שותפות החבצלת כתב אישור למפעל מאושר ממשרד התיירות בהתאם לתוכנית במסלול מענקים להרחבת בית המלון ב-69 חדרים ברמה B עירוני לפיו, שותפות החבצלת תהיה זכאית לקבל מענק בשיעור של עד 20% מהיקף השקעה של עלויות הבנייה המוערכת בקשר עם הרחבת המלון כאמור בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח, כאשר היקף המענק הינו בסך של עד 0.9 מיליון ש"ח. יצוין כי מועד הביצוע, לפי כתב האישור כאמור הינו עד ליום 16 בנובמבר 2024.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, טרם התקבלו מענקים על בסיס התוכנית האמורה.

8.1.11.4 צפי NOI ממוצע והערכה בדבר שווי הנכס כגמור

להערכת פאי סיאם ובהתאם לתחשיבים פנימיים המבוססים, בין היתר, על הסכם שכירות ותפעול החבצלת (כהגדרתו לעיל) ונתונים מהערכת השווי לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 בדבר הכנסות תפעוליות, שיעורי תפוסה ושיעורי רווח תפעולי, ה-NOI הממוצע לפרויקט ממועד ההפעלה הצפוי (שנת 2027), יסתכם לסך של כ-40.5 מיליון ש"ח. להלן פרטים בדבר הערכות פאי סיאם בדבר ה-NOI הממוצע כאמור:

יצוין כי במסגרת התחשיבים הפנימיים כאמור נלקחו בחשבון הכנסות ממוצעות לחדר בסך של בין כ-1,170 ש"ח ל-1,400 ש"ח ללילה, הכנסות משטחי מסחר בסך של בין כ-3,000 אלפי ש"ח ל-4,000 אלפי ש"ח בשנה, שיעור תפוסה ממוצע שנתי של בין 70% לבין 75% ושיעור רווחיות תפעולית של בין 85% לבין 90%.

נתונים לפי 100%; חלק פאי סיאם בנכס 95.873% NOI צפוי (באלפי ש"ח)						
ממוצע לתקופה	סה"כ לתקופה	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	שנת 2025	שנת 2024
*40,474	80,948	40,474	40,474	--	--	--

* החל ממועד הפעלת המלון המשוערת בשנת 2027.

בהתאם להערכת שווי לנכס ליום 31 בדצמבר 2023 כאמור בסעיף 8.1.11 לעיל, שווי הנכס כגמור צפוי להסתכם לסך של כ-555 מיליון ש"ח, כאשר שווי הנכס כגמור נקבע לפי שיטת היוון הכנסות לפי שיעורי היוון של 7% ו-7.7%.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה ופאי סיאם בקשר עם המועדים לסיום בניית הפרויקט, הכנסות צפויות, עלויות צפויות, שווי הנכס כגמור, ו-NOI צפוי וממוצע, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתן המלאה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית ומבוססת, בין היתר, על הערכות פאי סיאם ו/או תחשיבים פנימיים שנערכו על ידי פאי סיאם. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בפאי סיאם נכון למועד הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של פאי סיאם אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות פאי סיאם, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מגורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה כמפורט בסעיף 20 להלן.

8.1.12 קרקע להשקעה מהותית – פרויקט המרד (דיוור מוגן)

מקרקעין ברחוב המרד 34 בתל אביב, הידועים כחלקה 23 גוש 7003 (להלן: "חלקה 23"), עליהם קיים מבנה בן 2 קומות, בבעלות מדינת ישראל המוחכר בחכירה לדורות לפאי ת"א. בהתאם לתוכניות החברה, על המקרקעין מתוכנן להיבנות פרויקט בייעוד לדיוור מוגן שיכלול, על פי פרוגרמה ראשונית, 200 עד 248 יחידות בשטח עילי של 10,600 עד 14,000 מ"ר לדיוור מוגן ומסחר (עיקרי ושירות) בתוספת שטח תת קרקעי של כ-3,500 מ"ר לשימוש שטחי שירותים למחלקה תומכת, חניות וכו'. בהתאם להסכם שנחתם בין פאי ת"א לבין עיריית תל אביב, הפרויקט האמור יבנה על חלקה 23 וחלק מחלקה 24 בגוש 7003 (להלן: "חלקה 24") הצמודה לחלקה 23 ושהינה בבעלות עיריית תל אביב כמפורט להלן. להלן יובאו נתונים אודות פרויקט המרד ליום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לטבלאות הגילוי בהצעת הנחיית נדל"ן להשקעה:

(1) הסכמי מכר וחכירה

• הסכמי מכר

ביום 2 במרץ 2015 התקשרה פאי ת"א בהסכם עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "בזק"), להעברת זכויות החכירה המהוונות של בזק בנכס לפאי ת"א (להלן: "הסכם המכר"). על פי הסכם המכר, בזק היתה זכאית לקבלת חוזה חכירה מהוון בקשר לנכס. בהתאם, הזכויות המועברות על פי הסכם המכר, הן זכויות חכירה בשטח של כ-1,975 מ"ר בגוש 7003 חלקה 23 ברחוב המרד 34 בת"א, מכוח הסכם חכירה מהוון שנחתם בשנת 2017, שתקופת החכירה הראשונה על פיו הינה עד ליום 21 במרץ 2042 עם אופציה להארכת החכירה ב-49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה (להלן: "הסכם החכירה משנת 2017").

התמורה על פי הסכם המכר הסתכמה לסך של כ-42.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. נכון למועד הדוח, הקרקע המוחכרת מסווגת לייעוד ציבורי, עליה בזק הקימה מרכזייה וכן, הותקנו אנטנות סלולריות, המושכרות לחברות תקשורת שונות.

• הסכם חכירה משנת 2018

ביום 3 במאי 2018 התקשרה פאי ת"א בהסכם חכירה עם מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), במסגרתו הצדדים הצהירו על בטלות הסכם החכירה משנת 2017 (להלן: "הסכם החכירה משנת 2018"). בהתאם להסכם החכירה משנת 2018, פאי ת"א תחכור את המקרקעין בחכירה לדורות עד ליום 4 בפברואר 2067 עם אופציה לחכירה נוספת בת 49 שנים. בהתאם להסכם החכירה משנת 2018, עודכן, בין היתר, שטח ניצול זכויות הבנייה על המקרקעין ביחס להסכם החכירה משנת 2017 באופן שיאפשר את הקמת הפרויקט. דמי החכירה השנתיים לכל תקופת החכירה ששולמו למחכירה מראש, כשהם מהוונים, הסתכמו לסך של כ-6.64 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, הושלם הליך רישום זכויות פאי ת"א ברשות מקרקעי ישראל על פי הסכם החכירה משנת 2018.

פאי ת"א זכאית לקבל מרמ"י מחצית מהיטל ההשבחה ששילמה או מחצית מהתשלום בשל עליית ערך ששילמה פאי ת"א, לפי הנמוך, וזאת לאחר ששולם לרמ"י תשלום בשיעור של 51% מעליות ערך הנכס בעקבות פעולות ההשבחה.

(2) הסכם קומבינציה

ביום 5 ביולי 2018 התקשרה פאי ת"א בהסכם עם עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה"), לפיו העירייה תייעד שטח של כ-650 מ"ר מתוך חלקה 24 שבבעלותה, לצורך שטח השלמה לחלקה 23, על מנת להוות יחדיו מגרש תכנוני אחד (להלן: "המגרש"), אשר בו יעמוד שיעור חלקה של העירייה על כ-24% במקרקעין ושיעור חלקה של פאי ת"א על כ-76% במקרקעין (להלן: "הסכם הקומבינציה"). על פי הסכם הקומבינציה, פאי ת"א תקים על המבנה בניין בייעוד ציבורי למטרת הקמת בית דיור מוגן. בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה, העירייה זכאית לקבל מספר יחידות דיור (דיור מוגן) שלא יפחת מ-6.8% מכלל יחידות הדיור שייבנו במסגרת הפרויקט ובשטח יחידה שלא יפחת מ-40 מ"ר ובנוסף, העירייה תהיה זכאית לקבל בקומת הקרקע של הבניין שיוקם שטח ציבורי בשטח כולל של כ-200 מ"ר וזכות שימוש בחניות. במסגרת הסכם הקומבינציה התחייבה פאי ת"א להעמיד ערבות בנקאית אוטונומית לטובת העירייה על סך של כ-5.6 מיליון ש"ח (להלן: "ערבות ביצוע"). ערבות הביצוע תועמד לטובת העירייה סמוך לאחר קבלת היתר הבניה. הסכם הקומבינציה כולל הוראות בדבר מנגנון הקצאת יחידות נוספות או הפחתת יחידות לעירייה במקרה בו מספר יחידות הדיור יהיה שונה מהקבוע בהסכם הקומבינציה וזאת על פי היתרי הבניה וזכויות הבניה הסופיים כפי שיהיו.

(3) המקרקעין והיתרי הבנייה

המקרקעין ממוקמים על חלקה 23 בגוש 7003, ברחוב המרד 34 בתל אביב בשטח כולל של כ- 1,975 מ"ר ועל חלק מחלקה 24 בגוש 7003 שבבעלות העירייה בשטח של כ-650 מ"ר והכל כמפורט לעיל. על פי תוכניות פאי סיאם, הפרויקט המתוכנן יכלול קומת כניסה, 10 קומות מעל קומת קרקע אשר בכל קומה יהיו בין כ-20 עד כ-25 יחידות, וכן שני מרתפים.

על החלקות הנ"ל חלות תוכניות עיקריות ל'4 ו-צ' על פיהן ניתן לבנות על החלקה, ביחד עם החלקה הצמודה, המהווים מגרש תכנוני אחד, בין היתר, פרויקט למבני ציבור ובכללם פרויקט לדיור מוגן בהיקף של 400% בניה וכן 40% תוספת לשטחים מסחריים, מעל פני הקרקע וכן, תוספת של כ-3,500 מ"ר בשני מפלסים תת קרקעיים לשימוש מחלקה תומכת לשירותים נלווים לדיור המוגן, וכן חניות. נכון למועד הדוח טרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה להקמת הפרויקט. יצוין כי פאי סיאם שוקדת בימים אלו על הגשת בקשה להיתר בניה על פי החלטת ועדת הערער ואשר, בהתאם להערכת פאי סיאם, תוגש בקרוב לאישור הוועדה המקומית.

(4) בניית המבנה

נכון למועד הדוח, פאי ת"א טרם התקשרה בהסכם בניה עם קבלן לביצוע הפרויקט.

(5) הכנסות והוצאות משימושי ביניים

נכון למועד הדוח, על חלקים מהגג של מרכזיית בזק הממוקמת על המקרקעין עליהם מוקמים אנטנות ומתקנים סלולאריים המושכרים לחברות סלולר שונות בדמי שכירות בסכומים לא מהותיים.

(6) פירוט בדבר השבחות שבוצעו בקרקעות

לא בוצעו השבחות במקרקעין בשנתיים שקדמו למועד הדוח.

ביום 29 באוקטובר 2020 התקבלה שומת היטל השבחה מעיריית ת"א לתשלום בסך של 13,780,558 ש"ח. ההיטל טרם שולם נכון למועד זה.

יצוין כי היטל השבחה בגין תוכנית ל'4 שאושרה בשנת 2013 יחול על בזק והיטל השבחה בגין תוכנית צ' שאושרה בשנת 2016 יחול על החברה. כמו כן, על פי הסכם החכירה משנת 2018, זכאית פאי ת"א לקבל מרמ"י מחצית מהיטל ההשבחה ששילמה פאי ת"א או מחצית מהתשלום בשל עליית ערך ששילמה פאי ת"א לרמ"י, לפי הנמוך מבין השניים וזאת לאחר ששולם לרמ"י תשלום בשיעור של 51% מעליית הערך של הנכס בעקבות פעולות השבחה.

(7) שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס

סוג	פירוט	הנושה	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2023
דרגה ראשונה	משכנתא על כל זכויות פאי ת"א בחלקה 23 בגוש 7003. שעבוד על כל זכויות פאי ת"א בכל הפיקדונות הכספיים בחשבון פאי ת"א המתנהל בבנק הפועלים בסניף בירושלים. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד לטובת בנק הפועלים על כל זכויות פאי ת"א מכוח הסכמי שכירות בקשר לנכס. שעבוד צף והמחאה על דרך השעבוד לטובת בנק הפועלים בע"מ של כל זכויות פאי ת"א על פי הסכמי שכירות נוספים קיימים ועתידיים לגבי הנכס. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד לטובת בנק הפועלים בע"מ על כל זכויות פאי ת"א על פי הסכם המכר כהגדרתו בס"ק [א] לעיל. שעבוד קבוע, משכון והמחאה על דרך השעבוד לטובת בנק הפועלים בע"מ על כל זכויותיה של פאי ת"א בחשבון בנק המתנהל בסניף ירושלים של בנק הפועלים בע"מ.	תאגיד מממן	ללא הגבלה בסכום

(8) צפי NOI ממוצע והערכה בדבר שווי הנכס כגמור

להערכת פאי סיאם ובהתאם לתחשיבים פנימיים המבוססים, בין היתר, על הערכות פאי סיאם בדבר הכנסות מפרויקט בייעוד לדיור מוגן במרכז תל אביב, שיעורי תפוסה ושיעורי רווחיות תפעולית, ה- NOI הממוצע לפרויקט ממועד ההפעלה הצפוי (שנת 2028), יסתכם לסך של כ- 49.5 מיליון ש"ח. להלן פרטים בדבר הערכות החברה בדבר ה-NOI הממוצע כאמור:

יצוין כי במסגרת התחשיבים הפנימיים כאמור נלקחו בחשבון הכנסות חודשיות ליחידה בסך של כ- 30,000 ש"ח, שיעור תפוסה ממוצע שנתי של בין 80% לבין 95% ושיעור רווחיות תפעולית של בין 70% לבין 80%.

נתונים לפי 100%; חלק פאי סיאם בנכס 93.2% NOI צפוי (באלפי ש"ח)						
ממוצע לתקופה	סה"כ לתקופה	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	שנת 2025	שנת 2024
49,536	49,536	49,536	---	---	--	---

* החל ממועד הפעלת המלון המשוערת בשנת 2026.

בהתאם להערכת פאי סיאם המבוססות על תחשיבים פנימיים שנערכו על ידה, שווי הנכס כגמור צפוי להסתכם לסך של כ-800 מיליון ש"ח, כאשר שווי הנכס כגמור הוערך על ידי פאי סיאם לפי שיעור היוון של 8%.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה ופאי סיאם בקשר עם המועדים לסיום בניית הפרויקט, הכנסות צפויות, עלויות צפויות, שווי הנכס כגמור, ו-NOI צפוי וממוצע, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתן המלאה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית ומבוססות, בין היתר, על הערכות פאי סיאם ו/או תחשיבים פנימיים שנערכו על ידי פאי סיאם. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בפאי סיאם נכון למועד הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות פאי סיאם, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מגורמי הסיכון להם חשופה פאי סיאם כמפורט בסעיף 20 להלן.

8.2 תת תחום המלונאות

8.2.1 כללי

נכון למועד הדוח, החברה פועלת, באמצעות פאי סיאם, בין היתר, בתת תחום המלונאות כמפורט בסעיף 2.2 לעיל, כאשר תת תחום זה כולל ליום 31 בדצמבר 2023 בעיקר החזקה, תפעול וניהול של מלון איביס סטיילס ושל מלון איביס סיטי סנטר וכן בהקמה, ייזום ובניה של בית המלון במבשרת כמפורט להלן.

8.2.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

נכון למועד הדוח, פעילות פאי סיאם בעצמה ובאמצעות גינות המלכים בע"מ, חברה נכדה (100%) של פאי סיאם (להלן: "גינות המלכים") מתמקדת בהחזקה, תפעול וניהול של מלון איביס סטיילס הממוקם בלב ירושלים (ברחוב בן יהודה 4) (להלן: "מלון איביס סטיילס"), בהחזקה, תפעול וניהול של מלון Ibis Jerusalem City Center Hotel הממוקם בלב ירושלים

ברחוב אריסטובולוס פינת רחוב יצחק אלישר 4, בירושלים (להלן: "מלון איביס סיטי סנטר"), אשר במסגרתם מוענקים בעיקר שירותי אירוח ומכירת מזון ומשקאות לבאי בתי המלון. הכנסות תת תחום הפעילות נובעות מתיירות פנים (קרי, מאירוח של אורחים ישראלים) וכן מתיירות נכנסת (קרי, תיירים מחו"ל). בתי המלון מיועדים למגוון קהלים וסגנונות אירוח, ובכלל כך אירוח תיירותי, נופש, פנאי ותיירות עסקית. לפרטים נוספים אודות מלון איביס סטיילס, מלון איביס סיטי סנטר, פרויקט להקמה וייזום של בית מלון במבשרת ומקרקעין בצפת, ראו סעיפים 8.2.11 עד 8.2.13 להלן.

לפרטים אודות השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על תת תחום הפעילות, ראו סעיף 6 לעיל.
לפרטים אודות גורמי ההצלחה הקריטיים בתת תחום הפעילות והשינויים החלים בהם, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תת תחום הפעילות והשינויים החלים בהם, תחליפים למקור הכנסה בתת תחום הפעילות, מדיניות רכישת ומימוש נכסים, תמהיל השוכרים וכן שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש (3) השנים האחרונות ראו סעיפים 8.1.2 עד 8.1.8 לעיל, ככל שהם רלוונטיים לתת תחום המלונאות.

לפרטים אודות השפעות נגיף הקורונה, ראו סעיף 6.3 לעיל.

מוצרים ושירותים

8.2.3

נכון למועד הדוח, המוצרים והשירותים הניתנים על ידי פאי סיאם הינם פועל יוצא של הפעלת בתי המלון בירושלים. במסגרת הפעלת בתי המלון האמורים מציעה פאי סיאם שירותים המתאימים למגוון סוגי תיירות - תיירות נופש ותיירות עסקים. במסגרת פעילותה האמורה מציעה פאי סיאם חבילות אירוח במגוון מחירים הנקבעים בהתאם לקהלי היעד השונים, תוך התחשבות במיצוע המלון ורמתו, במחירי מלונות מתחרים ובהיצע והביקוש בכל תקופה – לפי חלוקה לתיירות פנים (של בודדים וקבוצות) ותיירות נכנסת (של בודדים ושל קבוצות).

חבילות האירוח המשווקות כוללות, במסגרת או בנוסף למרכיב הלינה והארוחה (או הארוחות), שירותי מזון ומשקאות הנמכרים באופן ישיר.

מלון איביס סטיילס ומלון איביס סיטי סנטר

כמפורט להלן, פאי סיאם זכאית לקבלת דמי שכירות משותפות מלוונות איביס ופולמן ירושלים, שותפות מוגבלת, שהינה שותפות מוגבלת רשומה בבעלות מלאה של פאי סיאם (להלן: "שותפות מלוונות איביס ופולמן"), וזאת בהתאם להוראות הסכם השכירות והתפעול, כהגדרתו בסעיף 8.2.12 להלן. יודגש כי בית מלון איביס סיטי סנטר החל לפעול בחודש אוגוסט 2017. מלון איביס סטיילס התחיל לפעול במהלך חודש פברואר 2019. יצוין כי תקופת הפעילות של בית המלון במהלך שלושת השנים הראשונות להפעלתו מוגדרת כתקופת הרצה.

להלן יובאו נתונים אודות התפלגות הכנסות שותפות מלוונות איביס ופולמן בגין הפעלת שני בית המלון, בחלוקה לפי סוגי המוצרים העיקריים, לשנים 2021 עד 2023:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		
ב- %	באלפי ש"ח	ב- %	באלפי ש"ח	ב- %	באלפי ש"ח	
81.6	10,419	82.9	25,854	78.3	27,873	הכנסות מחדרים
18.4	2,347	17.1	5,336	21.7	7,732	הכנסות מזון ומשקאות
---	---	---	---	-	13	הכנסות נוספות
100%	12,766	100%	31,190	100%	35,618	סה"כ

* יצוין כי תקופת הפעילות של בית המלון במהלך שלושת השנים הראשונות להפעלתו מוגדרת כתקופת הרצה.

** כמפורט לעיל בשל מגבלות שהוטלו עקב התפשטות נגיף הקורונה, בית המלון נסגר ביום 15 במרץ 2020. המלון חזר לפעול בתאריך 2 באוגוסט 2020 ונסגר בשנית בתאריך 18 בספטמבר 2020. בחודש יולי 2021, חזר בית המלון איביס סטיילס לעבודה. לפרטים בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל על תחום הפעילות ראו סעיף 6 לעיל. יצוין הכנסות בתי המלון בתקופת מלחמת חרבות ברזל נבעו בעיקר כתוצאה מתשלום של המדינה בגין מפונים בבתי המלון של הקבוצה.

בית המלון במבשרת

לפרטים אודות הסכם השכירות והניהול ביחס לבית המלון במבשרת ראו סעיף 8.2.13 להלן.

לקוחות

בהתאם לתוכניות פאי סיאם, לקוחות בתי המלון נחלקים ככלל ללקוחות ישראלים (תיירות פנים) וללקוחות מחו"ל (תיירות נכנסת), חלקם כאורחים בודדים וחלקם כחלק מקבוצות מאורגנות. לקוחות המלון מגיעים למלוונות דרך ערוצי שיווק ישירים ובכלל זאת אתר האינטרנט של המלון, מערכת השיווק של ACCOR שהינה קבוצת מלוונות בינלאומית בעלת

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

על פי המידע הקיים בידי פאי סיאם, ACCOR SA הינה חברת ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסת פריז. על פי המידע שנמסר לפאי סיאם, ACCOR SA עוסקת באמצעותה ובאמצעות תאגידים בהן היא מחזיקה, בהפעלת רשת מלונות אירוח בכ-110 מדינות בעולם, הממותגים תחת כ-50 מותגים שונים של הרשת.

שיווק והפצה

8.2.6

פעילות השיווק והמכירות בקשר עם בתי המלון מתבצעת באמצעות ערוצי שיווק מגוונים ובפריסה רחבה לשם פניה לקהל יעד בישראל ובחו"ל. ערוצי השיווק והמכירות מקיפים אמצעים שונים ומגוונים, לרבות במדיה הדיגיטלית.

צבר הזמנות

8.2.7

אופי פעילות פאי סיאם בקשר עם הפעלת בתי המלון מאפשר ביטול הזמנות בטווחי זמן קצרים ולכן אין לפאי סיאם צבר הזמנות מחייב. לפרטים בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל על תחום הפעילות ראו סעיף 6 לעיל.

תחרות

8.2.8

ענף המלונאות הינו ענף תחרותי. קיימת תחרות מול רשתות מקומיות וזרות בישראל וכן מול מלונות הממוקמים בסמיכות לבתי המלון של הקבוצה ובאותה עיר (ירושלים). המתחרים העיקריים של פאי סיאם בקשר עם בתי המלון הפעילים שלה הינם מלונות עירוניים במרכז ירושלים.
דרכי התמודדות מול התחרות:

- פאי סיאם פיתחה מערכת שיווק ישירה, הן לשוק הבודדים והן לשוק הקבוצות.
- רמת השירות – בתחום זה מתבצעות פעולות מתמשכות ועקביות.
- שמירה על רמת מחירים אופטימלית.

עונתיות

8.2.9

אחוזי התפוסה בבתי המלון צפויים להיות מושפעים מעונתיות, בהתאם למיקומם.

מגבלות ופיקוח על הפעילות

8.2.10

במסגרת פעילות פאי סיאם בתת תחום המלונאות, חלות עליה הוראות דין ורגולציה, הנוגעות להפעלת בתי מלון, וביניהן, חוק שירותי התיירות, התשל"ו-1976 והתקנות על פיו; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1965 והתקנות על פיו, הכולל תנאים למתן רישיון עסק למלונות, לרבות מתן רישיון להפעלת מתקנים נוספים המופעלים על ידי פאי סיאם במסגרת מתן השירותים המלונאיים, כדוגמת בריכה וחדר אוכל; וכן חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981, בהתייחס לביצוע עסקאות מכר מרחוק באמצעות האינטרנט או הטלפון, אותן מבצעת פאי סיאם במסגרת הפעלת בתי המלון.

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים - מלון איביס סטיילס

כללי

מלון איביס סטיילס בניין אחד בן 9 קומות (שאינו כולל את קומת המסחר (קומת קרקע) המסווג כרכוש קבוע בדוחות הכספיים. בית המלון כאמור ממוקם בלב מרכז העיר ירושלים, ברחוב בן יהודה 4, פינת רחוב לונץ (חלקה 90 גוש 30049), המשתרע על שטח של כ-426 מ"ר הכולל 104 חדרי אירוח.

מקרקעי המלון נרכשו ע"י פאי סיאם ביום 5 ביוני 2007 מצד ג' שאינו קשור לפאי סיאם, במסגרת הסכם לרכישת בנין משרדים וחנויות. בחודש פברואר 2019, הושלמה בניית המלון והמלון החל את פעילותו. לפרטים אודות הסכם שכירות ותפעול המלון ראו ס"ק זה להלן.

ביום 4 באוקטובר 2011 התקשרה פאי סיאם בהסכם זיכיון עם חברת ACCOR SA מקבוצת המלונאות הבינלאומית ACCOR (להלן: "אקור"), לרכישת זכויות לשימוש במותג IBIS Styles אשר בבעלותה, לצורך הפעלת מלון איביס סטיילס בזכיינות האמורה, בתמורה לתשלום דמי זיכיון המחושבים לפי תמהיל של מספר החדרים במלון ושיעור מההכנסות השנתיות של פאי סיאם בתנאים דומים לתנאי הזיכיון של מלון איביס סיטי סנטר כמפורט להלן (להלן בסעיף זה: "הסכם הזכיינות"). תוקפו של הסכם הזכיינות הינו לתקופה של 15 שנים עם 2 אופציות להארכה (כל אחת בת 10 שנים). הסכם הזכיינות כולל עילות לביטול ההסכם כמקובל בהסכמים מסוג זה כגון אי תיקון הפרה של ההסכם לאחר תקופת הריפוי, פגיעה במוניטין של הרשת עקב תלונות חוזרות מלקוחות בית המלון, אי ביצוע תשלומים במועד וכו'.

אישור למעמד מפעל מאושר

ביום 22 במרץ 2015 קיבלה פאי סיאם אישור ממנהלת השקעות בתיירות בהתאם לתוכנית השקעות להקמת מלון בן 100 חדרים במבנה לשימור בירושלים ובהיקף השקעה לפרויקט בסך של כ-48.7 מיליון ש"ח. בהתאם לאישור הנ"ל, ביצוע השקעות בסך של 24,939,100 ש"ח שאושרו בשנת 2012 יהיו זכאיות למענק בשיעור של 20% מהיקף ההשקעה בסך של עד 4,987,820 ש"ח. בנוסף, הפרויקט זכאי לתוספת מענק מנהלי לירושלים בגין השקעות אלו בשיעור של 8% נוספים, אשר יינתן רק עם השלמת הבנייה, פתיחת המלון ועמידה בלוחות הזמנים הקבועים בנהל. לגבי ביצוע השקעות בסך של 23,847,153 ש"ח שאושרו בשנת 2014 יהיו זכאיות למענק בשיעור של 20% בלבד ללא תוספת מענק מנהלי לירושלים. תוספת מענק מנהלי לירושלים התקבלה בהתאם לאישור וסך הכל התקבלו מענקים בגין מפעל מאושר ותוספת מנהלי לירושלים מענקים בסך של כ-11.94 מיליון ש"ח.

להלן נתונים עיקריים אודות מלון איביס סטיילס :

שם המלון	מיקום	שטח המקרקעין (במ"ר)	מס' חדרים	מועד הפעלת המלון	מצב רישום זכויות משפטיות	דרגת המלון	יתרת עלות מופחתת ליום 31.12.2023
מלון איביס סטיילס	רחוב בן יהודה 4 ירושלים	426	104	פברואר 2019	פאי סיאם מחזיקה במלוא (100%) זכויות הבעלות	רמה C עירוני (מקביל לדרגה של בין 3 ל-4 כוכבים)	130,400 אלפי ש"ח

יצוין כי בתקופת הרצת בית המלון שהחלה החל ממועד פתיחתו בחודש פברואר 2019 ועד לסגירת בית מלון איביס סטיילס בפעם הראשונה בעקבות מגבלות שהוטלו עקב משבר הקורונה בחודש מרץ 2020, שיעור התפוסה הממוצע של בית המלון עמד על כ-76.6% במהלך שנת 2019 וכ-68.7% בחודשים ינואר ופברואר 2020. עוד יצוין, כי לאור מגבלות שהוטלו בעקבות משבר הקורונה והשלכותיו, בית המלון נסגר ביום 15 במרץ 2020. המלון חזר לפעול בתאריך 2 באוגוסט 2020 ונסגר בשנית בתאריך 18 בספטמבר 2020. בחודש יולי 2021, חזר בית המלון איביס סטיילס לעבודה. לפרטים בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל על תחום הפעילות ראו סעיף 6 לעיל.

חוזה שכירות ותפעול

ביום 25 בפברואר 2019 התקשרה פאי סיאם עם שותפות מלוונת איביס ופולמן בהסכם שכירות ותפעול לפיו פאי סיאם השכירה לשותפות מלוונת איביס ופולמן את המלון והעניקה לה את זכויות הניהול במלון (להלן בסעיף זה: "השכירות והתפעול"). תקופת השכירות והתפעול הינה למשך 17 שנים החל מיום 25.2.2019 (להלן בסעיף זה: "תקופת השכירות"). דמי השכירות והתפעול – בשנתיים הראשונות דמי השכירות והתפעול השנתיים יעמדו על סך של 2,750 אלפי ש"ח, ובשנות השכירות והתפעול הנותרות דמי השכירות השנתיים יעמדו על סך של 6 מיליון ש"ח.

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים - מלון איביס סיטי סנטר

8.2.12

כללי

גינות המלכים הינה בעלת הזכויות בבית המלון הממוקם ברחוב יצחק אלישר 4, במרכז ירושלים על המקרקעין הידועים כחלקה מספר 164 בגוש 30052 בירושלים בשטח רשום של 680 מ"ר. בית המלון הינו מבנה בן 8 קומות מעל מפלס כניסה הכולל סה"כ 124 חדרי אירוח, מפלס מרתף 1- לשירותי המלון הכולל חדר אוכל אורחים בו מקום ל-128 סועדים, מטבח בית המלון, חדרי שירותים ושטחי מחסנים ו-6 קומות תת קרקעיות עבור חניה מכנית לכלי רכב והכולל 68 מקומות חניה. יצוין כי בהתאם לתוכניות גינות המלכים, חניון בית המלון יופעל כחניון בתשלום לאורחי המלון ולמלוונות נוספים בבעלות פאי סיאם.

כמו כן, בשנת 2022 הושלמה הקמת אולם כנסים בקומה 9 על הגג, אשר משביחה ומשפיעה לחיוב על שוויו של הכנס.

בית המלון החל לפעול בחודש אוגוסט 2017. החניון החל לפעול בשנת 2023. ביום 5 בפברואר 2020, התקבלה תעודת גמר לבנין מהועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים.

הסכם זיכיון

ביום 17 ביוני 2011 התקשרה גינות המלכים במערכת הסכמים אקור, לפיהם, אקור תעמיד לגינות המלכים שירותי ייעוץ מלונאי לבית המלון וזכיינות לשימוש במותג IBIS לצורך הפעלת בית המלון (להלן: "מערכת ההסכמים"). על פי מערכת ההסכמים, אקור תעמיד שירותי ייעוץ, בין היתר, בקשר לאסטרטגית עיצוב המלון ואיבזורו, נהלים לפתיחת המלון, הכשרת עובדים וכדומה, וכן יתאפשר לגינות המלכים לעשות שימוש במותג IBIS של אקור ובכלל זה בכל מערך השיווק של רשת אקור בקשר עם מותג המלונות IBIS. בתמורה להעמדת שירותיה והשימוש במותג כאמור לעיל, אקור תהיה זכאית לקבל תשלומים כדלקמן: דמי כניסה בסך של 1,000 אירו עבור כל מיטה בבית המלון, דמי זיכיון בשיעור של 3.5% מההכנסות השנתיות, כאשר דמי הזיכיון יופחתו ב-0.5% בשנה ככל שפאי סיאם תפתח מלון נוסף תחת מותג IBIS, עמלת שיווק ומכירות בשיעור של 1% מהכנסות השנתיות עמלת הזמנות בשיעור של 1.5% מהמחזור השנתי מסעיף חדרים בלבד ו-3% מהזמנות שבוצעו בבית המלון באמצעות חברי מועדון של רשת אקור. על פי מערכת ההסכמים, תקופת הזיכיון הינה לתקופה של 15 שנים עם 2 אופציות בנות 10 שנים כל אחת להארכת תקופת הזיכיון האמורה.

חוזה שכירות ותפעול

ביום 1 בינואר 2018, התקשרו גינות המלכים ושותפות מלונות איביס פולמן בחוזה שכירות ותפעול לפיו, השותפות תשכור, תפעיל ותנהל את בית המלון החל ממועד חתימת ההסכם ולתקופה של 17 שנים (להלן בסעיף זה: "הסכם השכירות והתפעול"). על פי הסכם השכירות והתפעול, השותפות לוקחת על עצמה את כל התחייבויות החברה כלפי אקור על פי מערכת ההסכמים כהגדרתם לעיל, לרבות אך לא רק בנוגע לתשלומים המגיעים לאקור על פי מערכת ההסכמים כאמור.

על פי הסכם השכירות והתפעול, גינות המלכים זכאית בשנות השכירות הראשונה והשנייה של תקופת השכירות לדמי שכירות שנתיים בסך של 2.75 מיליון ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדין, ובשנות השכירות הנותרות של תקופת השכירות (השלישית ועד תום תקופת השכירות) לדמי שכירות שנתיים בסך של 6 מיליון ש"ח צמודים למדד ובתוספת מע"מ כדין. דמי השכירות כאמור לעיל ישולמו בתום כל רבעון באמצעות שיק דחוי ל-30 ימים. על פי הסכם השכירות והתפעול, השותפות התחייבה לבצע תחזוקה מלאה ולתקן ולהחליף על חשבונה את כל הליקויים והקלקולים הנובעים משימוש בבית המלון. השותפות תפריש מדי שנה במהלך כל תקופת השכירות סך השווה ל-2% ממחזור ההכנסות מחדרים נטו לשנה בעבור קרן לשיפוץ וחידוש.

להלן נתונים עיקריים אודות מלון איביס סיטי סנטר:

שם המלון	מיקום	שטח המקרקעין (במ"ר)	מס' חדרים	מועד הפעלת המלון	מצב רישום זכויות משפטיות	דרגת המלון	יתרת עלות מופחתת ליום 31.12.2023
מלון סיטי סנטר Ibis Jerusalem City Center Hotel	רחוב אריסטובולוס פינת רחוב יצחק אלישר 4, בירושלים	680	124	אוגוסט 2017	גינות המלכים מחזיקה במלוא (100%) זכויות הבעלות	רמה B (מקביל לדרגה של 4 כוכבים)	148,400 אלפי ש"ח

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים – בית המלון במבשרת ציון

8.2.13

כללי

מלונות החוף הצפוני בע"מ, חברה בת (100%) של פאי סיאם (להלן: "מלונות החוף הצפוני") הינה בעלת זכויות חכירה מכוח חוזה חכירה מיום 17 במרץ 2019 במקרקעין בשטח של כ- 14 אלפי מ"ר בגוש 30318 חלק מחלקה 1 במבשרת ציון (להלן בסעיף זה: "מקרקעי הפרויקט"). על מקרקעי הפרויקט מוקם בית מלון המורכב מ-5 אגפים עד 8 קומות הכולל מתחם ספא, אולם כנסים ומלון ובו כ-308 "מודולים" (חדרי אירוח). לפאי סיאם אושרה תוכנית המאפשרת תוספת בניה להשלמת סה"כ 308 חדרים, בתוספת שטחים ציבוריים בהתאמה, כאשר טרם התקבל היתר בניה להקמת התוספת (להלן: "בית המלון במבשרת"). נכון למועד הדוח, בית המלון במבשרת נמצא בשלבי הקמה, כאשר עבודות שלד בית המלון הסתיימו והחלו עבודות הפנים. להערכת החברה ופאי סיאם, עבודות הקמת בית המלון במבשרת צפויות להסתיים במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025.

בתאריך 27 באפריל 2021 אושרה תוכנית מספר 152-0753574 בקשה לתוספת זכויות בניה למלונאות, וביום 2 באוגוסט 2023 התקבל היתר בנייה לתוספת אגף מלונאי לבית המלון במבשרת בהתאם לתוכנית שאושרה כאמור לעיל להקמת בית המלון במבשרת בשטח עיקרי לתיירות של כ-18,050 מ"ר, שטח שירות לתיירות של כ-9,250 מ"ר, שטח עיקרי של כ-1,700 מ"ר לצורך הקמת אולם הכנסים בבית המלון ושטח שירות לחניון של כ-12,500 מ"ר. כמפורט בסעיף זה להלן, מלונות החוף הצפוני התקשרה בהסכם שכירות וניהול בית מלון עם ACCOR ISRAEL LTD מקבוצת המלונאות הבינלאומית ACCOR ("אקור"), לפיו בית המלון במבשרת ינוהל על ידי אקור וכן, ימותג תחת מותג PULLMAN, מותג בינלאומי, ברמה של A (מקביל לדרגה של 5 כוכבים) ממותגי רשת ACCOR (להלן בסעיף זה - "הסכם השכירות והניהול").

להלן יובאו עיקרי הוראות הסכם השכירות והניהול

ביום 19 בנובמבר 2019 התקשרה מלונות החוף הצפוני בהסכם שכירות וניהול בית מלון עם ACCOR ISRAEL LTD מקבוצת אקור (להלן: "הסכם השכירות והניהול"), לפיו, בין היתר, בית המלון במבשרת ינוהל על ידי אקור ויופעל תחת מותג PULLMAN, מותג בינלאומי, ברמה של A (מקביל לדרגה של 5 כוכבים) ממותגי רשת אקור וכן, אקור תעמיד לבית המלון במבשרת שירותי ניהול, שיווק, הפצה וייעוץ שונים והכל כמפורט בהסכם השכירות

והניהול. בהתאם להסכם השכירות והניהול, תקופת ההתקשרות תעמוד על 24 שנים שיחלו ב-1 בינואר בשנה הקלנדארית העוקבת למועד פתיחת המלון. בהתאם להסכם השכירות והניהול, נקבע כי המועד הצפוי לפתיחת בית המלון במבשרת יהיה ביום 1 בינואר 2023 וזאת בכפוף להתקיימות כל התנאים המוקדמים והנדרשים על פי דין לצורך הפעלת בית המלון במבשרת. ביום 12 במרץ 2024 הצדדים להסכם השכירות והניהול התקשרו בתיקון להסכם לפיו, בין היתר, המועד הצפוי לפתיחת המלון יהיה ביום 1 בדצמבר 2025 חלף 1 בינואר 2023.

על פי הסכם השכירות והניהול, לאקור יהיה שיקול דעת בלעדי בהכוננת ניהול בית המלון במבשרת והפיקוח על כל היבטי התפעול של המלון.

כל עובדי בית המלון, לרבות הצוות הניהולי של בית המלון, יהיו עובדים של פאי סיאם ו/או מי מטעמה ובהתאם, עלויות העסקת העובדים יחולו על פאי סיאם וייחשבו כהוצאות תפעוליות לצורך הסכם השכירות והניהול. יחד עם זאת, לאקור יהיה שיקול דעת בלעדי בכל הקשור בעובדי המלון ובכלל זה בכל הקשור בהעסקת עובדים, קידום, סיום העסקתם וכדומה. לפאי סיאם זכות וטו בכל הקשור במינוי מנכ"ל ומנהל כספים לבית המלון במבשרת.

בהתאם להסכם השכירות והניהול, החל מהשנה הרביעית ממועד פתיחת המלון סך של 4% מההכנסה השנתית יופקד בחשבון ייעודי על שם מלוונות החוף הצפוני ובניהולה של אקור וישמשו את בית המלון כקרן לחידוש רהיטים, ציוד ותיקונים. ככל שבשנה מסוימת לא ייעשה שימוש בסכום מסוים שהופקד כאמור, הוא ייצבר לשנה העוקבת. על אף האמור, בשנה הראשונה לפעילות בית המלון לא יופרשו כספים לחשבון הקרן האמורה ובשנה השנייה, השלישית והרביעית לפעילות המלון יופרשו מההכנסה השנתית 1%, 2%, 3% ו-4%, בהתאמה.

בהתאם להסכם השכירות והניהול, אקור תהיה זכאית לשיעור מהכנסות בית המלון כדלקמן:

בגין שימוש במותג אקור תהיה זכאית ל-1.25% מההכנסה השנתית;

בגין תשלום עבור דמי ניהול בסיסיים אקור תהיה זכאית ל-1.25% מההכנסה השנתית;

בגין דמי תמריץ ניהוליים, תהיה זכאית אקור לשיעור מהרווח התפעולי בניכוי עמלות ניהוליות ("AGOP") בהתאם לשיעור הרווחיות התפעולית של בית המלון כדלקמן: 5% מה-AGOP אם הרווח הגולמי קטן מ-20%; 7% מה-AGOP אם הרווח הגולמי בין 20% ל-30%; 9% מה-AGOP אם הרווח הגולמי בין 30% ל-40%; 10% מה-AGOP אם הרווח הגולמי גדול מ-40%.

בנוסף, אקור תהיה זכאית לעמלת שיווק בשיעור של 1.5% מההכנסה השנתית וכן, לעמלות עבור מכירות, שיווק באינטרנט באמצעות ערוצי שיווק של אקור, מכירות באמצעות מרכזי מכירות, מועדוני לקוחות וכדומה.

בהתאם להסכם השכירות והניהול, אקור התחייבה ל-EBIDTAR שנתי מינימאלי, אשר יובטח באמצעות כרית ביטחון כדלקמן: בשנה הראשונה ה-EBIDTAR יהיה לפחות 11 מיליון ש"ח; בשנה השנייה ה-EBIDTAR יהיה לפחות 16 מיליון ש"ח; בשנה השלישית ה-

EBIDTAR יהיה לפחות 20 מיליון ש"ח; בשנה הרביעית ועד לתום תקופת ההסכם ה-EBIDTAR יהיה לפחות 24 מיליון ש"ח.

"כרית הבטחון" האמורה תוגבל לסך של 18 מיליון ש"ח וככל שיעשה בה שימוש, היא תתמלא בחזרה בהתאם לתנאי ההסכם מתוך רווחים עתידיים שיתקבלו בשנים עוקבות למועד השימוש בכרית הבטחון.

ככל שבשנה מסוימת ה-EBIDTAR יהיה נמוך מסכום המינימום המובטח כאמור לעיל, תשלם אקור למלונות החוף הצפוני את הפער שבין סכום המינימום המובטח ל-EBIDTAR בפועל וזאת מתוך כרית בטחון "CAP" עד לסכום מצטבר של 18 מיליון ש"ח.

הסכמים נוספים

ביום 17 במרץ 2019 נחתם חוזה חכירה בין מלונות החוף הצפוני לבין מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, לפיו, מלונות החוף הצפוני תחכור את מקרקעי הפרויקט בחכירה לדורות עד ליום 17 באפריל 2042 עם אופציה לחכירה נוספת בת 49 שנים. ביום 19 באוקטובר 2023 נחתם הסכם חכירה חדש עד ליום 30 ביולי 2072, עם אופציה לחכירה נוספת של 49 שנים.

במסגרת התחייבות מלונות החוף הצפוני כלפי המועצה המקומית בקשר עם היתר הבנייה, התחייבה מלונות החוף הצפוני לבצע עבודות שונות ומטלות לביצוע הרחבת ושיפור התשתיות בתחומים הגובלים במקרקעין וזאת בהתאם לתוכנית שאושרה על ידי נציג משרד התחבורה של מחוז ירושלים. מלונות החוף הצפוני, במסגרת תקציב הקמת הפרויקט, לקחה בחשבון את העלויות המשוערות בגין הרחבת ושיפור התשתיות כאמור. נכון למועד הדוח, רוב המטלות שהתחייבה מלונות החוף הצפוני לבצע מתייחסות לשלבים הסופיים של הקמת הבניין וטרום קבלת אישור איכלוס "טופס 4" וזאת למעט התחייבות לביצוע הרחבת כביש במקטע קטן שטרם בוצע למועד זה וזאת על אף שחלף המועד לעניין זה בהתאם לתנאי כתב ההתחייבות, כאשר העבודות כאמור יבוצעו ויסתיימו בסמוך לצפי לקבלת טופס 4 על מנת שלא לפגוע בתשתיות בזמן העבודה.

כמו כן, יש לציין כי מלונות החוף הצפוני חתמה עם חברת קניון הראל בע"מ על הסכם הרשאה ל-25 שנה שתחילתו מיום קבלת אישור איכלוס "טופס 4", לקבלת מגרש סמוך למלון שנמצא בבעלות קניון הראל בע"מ לפיו, פאי סיאם תהיה רשאית להשתמש במגרש לצורך חניית אוטובוסים לבאי המלון בעיקר וכן לאוטובוסים שיגיעו לקניון הראל. בגין השימוש במגרש, התחייבה מלונות החוף הצפוני לתחזק את מגרש האוטובוסים האמור על חשבונה.

אישור מותנה למעמד מפעל מאושר

ביום 26 בינואר 2016, קיבלה מלונות החוף הצפוני כתב אישור מותנה ממנהלת השקעות במשרד התיירות, לתכנית השקעות ברכוש קבוע כ"מפעל מאושר". עד ליום 14 בדצמבר 2023 התקבלו מענקים בהיקף של כ-28 מיליון ש"ח.

להלן נתונים עיקריים אודות מלון מבשרת ציון:

דרגת המלון	מצב רישום זכויות משפטיות	מועד הפעלת המלון	מס' חדרים	שטח המקרקעין (במ"ר)	מיקום	שם המלון
רמה A (מקביל לדרגה של 5 כוכבים)	מלונות החוף הצפוני מחזיקה במלוא (100%) זכויות הבעלות	מועד סיום הקמה צפוי רבעון רביעי לשנת 2025	כ-260 (אושרה תוכנית המאפשרת 308 חדרים)	14,150	מבשרת ציון	מלון מבשרת ציון (נמצא בשלבי בניה מתקדמים)

הסכם מימון

ביום 17 באוקטובר 2021, התקשרה מלונות החוף הצפוני בע"מ (בסעיף זה: "הלווה") עם בנק הפועלים בע"מ (בסעיף זה: "הבנק") בהסכם מימון למימון בניית פרויקט הידוע כפרויקט מבשרת שכלל הקמת מלון בן 261 חדרים וכן מסגרות האשראי בתוקף עד ולא יאוחר מיום 1 באפריל 2024 (בסעיף זה להלן: "הסכם המימון"), בתנאים המפורטים בתמצית להלן:

1. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם המימון, תועמד למלונות החוף הצפוני מסגרת אשראי בסך כולל של 192,600 אלפי ש"ח (בסעיף זה להלן: "מסגרת האשראי"), כאשר מתוך מסגרת האשראי סך של 170 מיליון ש"ח ישמש לצרכי הפרויקט והקמת הפרויקט וסך של 22,600 אלפי ש"ח ישמש להעמדת מימון גישור עד לקבלת מענקים בהתאם להוראות חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 לרבות ממשרד התיירות או מנהלת השקעות בתיירות. סכומים שינוצלו מתוך מסגרת האשראי יישאו ריבית בשיעור פריים בתוספת 1.35%. מסגרת האשראי תהיה בתוקף החל ממועד התקיימות התנאים המתלים ותפקע, נכון למועד הדוח, ביום 1 באפריל 2024 (להלן: "מועד פירעון מסגרת האשראי"). במועד פירעון מסגרת האשראי, תפרע מלונות החוף הצפוני את האשראי שנוצל ממסגרת האשראי.

2. הסכם המימון כפוף להתקיימות תנאים מוקדמים כגון, העמדת הון עצמי לפרויקט בסך שלא יפחת מסך של 121 מיליון ש"ח אשר הועמד למועד הדוח, יצירת בטוחות כמפורט להלן, ותנאים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה.

3. במסגרת הסכם המימון, התחייבה מלונות החוף הצפוני ליצור לטובת התאגיד הבנקאי משכנתא על זכויותיה במקרקעי הפרויקט, שעבוד על כלל הזכויות בפרויקט, שיעבוד זכויותיה מכוח הסכם השכירות והניהול כהגדרתו לעיל וכן, משכנתא על זכויות פאי סיאם במקרקעי פרויקט החבצלת. כמו כן, החברה ומר שלמה דהוקי, העמידו לטובת התאגיד הבנקאי ולהבטחת ההתחייבויות על פי הסכם המימון, ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום, כאשר הערבות של כל אחד מהערבים הינה ערבות נפרדת ואינה ביחד ולחוד וכי כל צד ערב עד ל-50% מהסכומים הנ"ל.

4. במסגרת הסכם המימון נקבע כי במועד פירעון מסגרת האשראי ובכפוף להשלמת בניית הפרויקט תועמד למלונות החוף הצפוני הלוואה לתקופת ההפעלה בסך של 170 מיליון

- ש"ח אשר תשמש לצורך פירעון סופי ומוחלט של מסגרות האשראי (להלן: "ההלוואה לתקופת ההפעלה"). ההלוואה לתקופת ההפעלה הינה לתקופה של 120 חודשים ממועד העמדתה. הריבית על קרן ההלוואה לתקופת ההפעלה תישא ריבית בשיעור פריים בתוספת 1.35%. בכל שנה ממועד העמדת ההלוואה לתקופת ההפעלה ועד לפירעונה הסופי, תיפרע מלונות החוף הצפוני את הריביות ו-4% מקרן ההלוואה בתשלומים רבעוניים שוטפים. בתום 120 חודשים ממועד העמדת ההלוואה לתקופת ההפעלה, תיפרע מלונות החוף הצפוני את כל יתרת תשלומי הריבית בגין ובקשר עם ההלוואה ויתרת קרן ההלוואה (60%) בתשלום אחד. ההלוואה לתקופת ההפעלה כאמור כפופה להשלמת בניית הפרויקט וקבלת אישור אכלוס להפעלת בית המלון וכן כל אישור נוסף הנדרש לצורך הפעלת בית המלון, וכן אישור לכך שכל הבטוחות שנוצרו בגין מסגרת האשראי תהינה בתוקף במועד הרלוונטי ולתנאים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה.
5. כמו כן, וכתנאי להעמדת ההלוואה לתקופת ההפעלה, מלונות החוף הצפוני התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי כי בתקופת ההפעלה תעמוד ביחסים פיננסיים, לפיהם, יחס חוב לבטוחה (LTV) בכל עת לא יעלה על 70% ויחס כיסוי לא יפחת מ-1.15.
- בהתאם למו"מ מתקדם שמנהלת הלווה עם הבנק, הגיעו בחודש מרס 2024 הצדדים להסכמות עקרוניות שתקבלנה ביטוי בהסכם מימון חדש שעיקריו כדלקמן:
1. הבנק יעמיד אשראי לצרכי הפרויקט הכולל, בין היתר, מלון בן 308 חדרים.
 2. הגדלת מסגרת האשראי לבניית הפרויקט מסך של 170 מיליון ש"ח לסך של 280 מיליון ש"ח.
 3. תנאי לכניסתו לתוקף של ההסכם הינו עמידה בתנאים מקדמיים שהעיקריים שבהם מפורטים להלן וזאת עד ליום 30 ביולי 2024:
 - (א) דרישת ההון העצמי הנדרש לא תפחת מסך של 206.8 מיליון ש"ח, כאשר על פי דוח המפקח מטעם הבנק העמידה פאי סיאם הון עצמי בסך של 181.6 מיליון ש"ח, כך שהיא תידרש להשלמת הון עצמי בסך של כ-25 מיליון ש"ח;
 - (ב) נערכו ונרשמו כדין הבטוחות בהתאם להסכם;
 - (ג) התקבל היתר בניה התואם את דוח האפס לפרויקט.
 4. במסגרת טיוטת ההסכם עם הבנק, התחייב הבנק להעמיד אשראי בסך 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 משתנה של פריים בתוספת של 1.35%. קרן ההלוואה תיפרע בשיעור של 4% לשנה (1% כל רבעון), יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת (60% מסכום הקרן הראשונית) תיפרע בתום 120 החודשים. הלווה רשאית לפרוע את ההלוואה בכל עת תקופת ההפעלה, בפירעון מוקדם, ללא עמלת פירעון מוקדם;
 5. כחלק מהבטוחות למימון, ניתנה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של מר שלמה דהוקי ושל אספן גרופ בע"מ, כאשר כל אחד מה"ה הנ"ל יהא ערב ל-50% מהמימון.
 6. טיוטת ההסכם עם הבנק כוללת עילות לפרעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון בניה.

צפי NOI ממוצע והערכה בדבר שווי הנכס כגמור

להערכת פאי סיאם ובהתאם לתחשיבים פנימיים המבוססים, בין היתר, על הסכם השכירות והניהול (כהגדרתו לעיל) וכן על נתונים מהערכת השווי לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 בדבר הכנסות צפויות, שיעור תפוסה ושיעורי רווחיות תפעולית, ה-NOI הממוצע לפרויקט ממועד ההפעלה הצפוי (רבעון רביעי לשנת 2025), יסתכם לסך של כ-37.2 מיליון ש"ח.

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

יצוין כי במסגרת התחשיבים הפנימיים כאמור נלקחו בחשבון הכנסות ממוצעות לחדר בסך של בין כ-1,100 ש"ח לבין כ-1,250 ש"ח ללילה, שיעור תפוסה ממוצע שנתי של בין 60% לבין 70% ושיעור רווחיות תפעולית של בין 40% לבין 55%.

נתונים לפי 100%; חלק פאי סיאם בנכס 100% NOI צפוי (באלפי ש"ח)						
ממוצע לתקופה	סה"כ לתקופה	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	שנת 2025	שנת 2024
* 35,775	116,270	41,612	35,814	31,280	7,564	---

* החל ממועד הפעלת המלון המשוערת בשנת 2026.

בהתאם להערכת שווי לנכס ליום 31 בדצמבר 2023 שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי עבור פאי סיאם, שווי הנכס כגמור צפוי להסתכם לסך של כ-548 מיליון ש"ח, כאשר שווי הנכס כגמור נקבע לפי גישת היוון הכנסות לפי שיעור היוון של בין 7% ל-8.2%.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה ופאי סיאם בקשר עם המועדים לסיום בניית הפרויקט, הכנסות צפויות, עלויות צפויות, שווי הנכס כגמור, ו-NOI צפוי וממוצע, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתן המלאה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית ומבוססות, בין היתר, על הערכות פאי סיאם ו/או תחשיבים פנימיים שנערכו על ידי פאי סיאם. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בפאי סיאם נכון למועד הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של פאי סיאם אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות פאי סיאם, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מגורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה כמפורט בסעיף 20 להלן.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

פרויקט כפר הים

.9

הזכויות בקרקע

9.1

ביום 14 בדצמבר 1992 התקשרה עונות חטיבת הפנאי בע"מ (לעיל ולהלן: "עונות הפנאי"), חברה בה החזיקה החברה נכון לאותו מועד, באמצעות מריו לזניק פיתוח ובנייה בע"מ (להלן: "חברת הבת"), 67% מהון המניות, בהסכם עם צד ג' לרכישת 4 מגרשים בשטח של כ-113 דונם לחוף ימה של העיר חדרה, מצפון לגבעת אולגה, בתמורה לסך של 9,100,000 דולר ארה"ב. יתרת הון המניות של עונות הפנאי הוחזקה על ידי צדדים שלישיים (להלן: "השותף").

על 2 מהמגרשים, בשטח של כ-44 דונם, בנתה עונות הפנאי את פרויקט "כפר הים", אשר כלל 522 יחידות נופש ושלד בית מלון. כלל יחידות הנופש שוקו ונמכרו וכפר הנופש הופעל ואוכלס ו-2 המגרשים הנוספים (800/1 ו-800/2), בשטח כולל של כ-65 דונם, היו מגרשים פנויים. ביום 28 אפריל 2022 הושלמה מכירת מגרש מס' 800/2.

ביום 12 ביוני 2022, הושלם מימוש הפשרה בין עונות הפנאי לבין השותף, בין היתר, באופן שהחברה, באמצעות חברת הבת, מחזיקה במלוא הון המניות של עונות, ואינה מחזיקה עוד במגרש 800/1. לפרטים נוספים ראה ביאור א.20. בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

מכירת בית המלון

9.2

ביום 29 בדצמבר 2022 התקשרה עונות הפנאי במערך הסכמים עם צד שלישי⁸⁸, למכירת מלוא אחזקותיה (100%) בבית המלון "ריזורט חדרה", לרבות המיטלטלין המצויים בו, חניות בית המלון ומניות חברת הניהול של בית המלון, ולרבות המחאת מלוא הזכויות וההתחייבויות של עונות הקשורות בבית המלון מכוח הסכמים מול צדדים שלישיים כמפורט בהסכם, בתמורה לסך כולל של כ-110 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן בסעיף זה: "התמורה"), מתוכה שולמו לעונות סך של 11 מיליון ש"ח בהתאם לתנאי ההסכם. ביום 7 ביוני 2023 הועברה יתרת התמורה לעונות ובכך הושלמה העסקה. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 בינואר 2023 ומיום 7 ביוני 2023 (אסמכתא: 2023-01-000351 ו-2023-01-062565, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

⁸⁸ חברה בשליטתו של בעל השליטה בחברה ששכרה את בית המלון במועד ההתקשרות.

10.1 לקבוצה מלאי קרקעות אשר נכון למועד הדוח אין צפי להתחלת בנייה עליהן. החברה בוחנת אפשרויות למימוש הקרקעות או לבנייה בהתאם לזכויות הבניה בקרקעות. להלן פירוט הקרקעות האמורות:

מיקום הקרקע	שיעור החזקה	טיב הזכויות	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח) ⁸⁹	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח) ⁹⁰	שטח קרקע במ"ר	זכויות בנייה על פי התב"ע	תכניות לבנייה/הערות
אור יהודה	33.34% (באמצעות החזקה בחברת א.מ.ת, ראו סעיף 1.6 לעיל)	חזקה חכירה מהוון מול רשות מקרקעי ישראל	7,622 (חלק החברה)	8,162 (חלק החברה)	4,592	מסחרי ומשרדים	בחודש מרץ 2019 שילמה החברה דמי היתר מהוונים בסך של כ-2.7 מיליוני ש"ח (חלק החברה) בגין הקרקע לרשות מקרקעי ישראל. בחודש יולי 2019 התקבל מימון בחברה מבנק מממן בגובה של 10 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-3.3 מיליוני ש"ח) ששימש לתשלום דמי ההיתר. יצוין כי, א.מ.ת התחייבה בפני הבנק כי לא יהא שינוי כלשהו באחזקות בה ללא הסכמתו בכתב ומראש, למעט שינויים פנימיים בין החברה לבין אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ (להלן: "אלעד"), המחזיקה ביתרת 66.66% מא.מ.ת, ובלבד ששיעור האחזקות של החברה או אלעד בא.מ.ת לא יקטן מ-25%. כמו כן, כל אחת מבין החברה ואלעד ערבה כלפי הבנק בערבות מתמדת מוגבלת בסכום כולל של 10 מיליון ש"ח לפירעון הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק (כל אחת בהתאם לחלקה בא.מ.ת). על פי המצב התכנוני הקיים, לחברה זכויות בניה למטרות מסחר ומשרדים בהיקף של כ-14.7 אלפי מ"ר מעל הקרקע, ומקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית להרחבת הזכויות. בינואר 2022 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב אישרה להפקדה תב"ע הכוללת כ-23.5 אלפי מ"ר בייעוד מסחר ותעסוקה וכן שצ"פים ושטחי ציבור. בינואר 2023 הועדה אישרה ליתן תוקף לתב"ע האמורה. הפרויקט נמצא בשלבי תכנון מתקדם.

⁸⁹ עלות או שווי מימוש נטו, הנמוך מביניהם.
⁹⁰ עלות או שווי מימוש נטו, הנמוך מביניהם.

רכוש קבוע ומתקנים .11

משרדי החברה 11.1

משרדי החברה ממוקמים ברחוב השלושה 2, תל אביב (להלן: "משרדי החברה"). החברה שוכרת את משרדה מחברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, בתמורה לדמי שכירות וניהול חודשיים בסך של כ-58 אלפי ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ⁹¹. תקופת השכירות הראשונה הסתיימה בחודש פברואר 2021 והוארכה באותם תנאים לתקופת שכירות נוספת עד חודש פברואר 2026.

רכוש קבוע 11.2

לפרטים בדבר הרכוש הקבוע של החברה, ראו ביאור 16 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים". לפרטים בדבר נכסים המוחזקים על ידי פאי סיאם ומסווגים כרכוש קבוע, ראו סעיפים 8.2.11 עד 8.2.13 לעיל.

הון אנושי .12

מבנה ארגוני של הקבוצה 12.1

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעסיקה 31 עובדים, מתוכם 16 עובדים באמצעות חברות בנות של החברה. עובדי הקבוצה מועסקים על פי הסכמים אישיים, אינם מוגבלים בזמן, כאשר שני הצדדים יכולים להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות באמצעות תשלומים לקרנות פנסיה ומנהלים, קופות פיצויים ויצירת התחייבויות במאזן למלוא יתרת ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים.

⁹¹ לא כולל חניות ומחסן.

מצבת העובדים של הקבוצה

12.2

כאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022, 2023 ולמועד הדוח, מעסיקה הקבוצה עובדים לפי הפירוט כדלקמן:

עובדים			מחלקה
ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	למועד הדוח	
3	3	3	הנהלת החברה
4	5	5	מחלקת חשבות והנהלת חשבונות
2	7	7	מרכזי מסחר
8	7	7	מחלקת נכסים ומזכירות
4	4	4	פעילות חו"ל
2	---	---	ויב קלאב
4	4	5	פאי סיאם
27	30	31	סה"כ

נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

12.3

12.3.1 לפרטים בדבר מדיניות תגמול נושאי המשרה של החברה ובדבר תנאי העסקתם של יו"ר הדירקטוריון, מנכ"לית החברה, סמנכ"ל הכספים, יועצת משפטית ומזכירת חברה ונושאי משרה נוספים בחברה, ראה תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי "פרטים נוספים".

12.3.2 לפרטים בדבר הקצאת אופציות, לא סחירות, לעובדים ונושאי משרה בחברה, ראה תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי "פרטים נוספים".

12.3.3 להערכת החברה, לחברה אין תלות בנושאי המשרה הבכירה בחברה.

הון חוזר

.13

מקורו של ההון החוזר של החברה בהכנסותיה מדמי שכירות, מדמי ניהול, מימוש נכסים ומגיוס הלוואות בבנקים ומיחזור, כאשר הלוואות מבנקים ניתנות בדרך כלל כנגד שעבוד קבוע על נכסי החברה ופירותיהם, וגיוס הון מגופים מוסדיים והציבור באמצעות הנפקות אגרות חוב ונע"מ.

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (גרעון בהון חוזר) בדוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-275 מיליון ש"ח ועודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולוי") בסך של כ-81 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו פרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

מימון 14.

כללי 14.1

14.1.1 החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות מבנקים ומגופים מוסדיים, אגרות חוב שגויסו מהציבור וכן מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם בסך של כ-1,557 מיליון ש"ח ומהווה כ-29.52% מסך המאזן.

14.1.2 להלן פירוט מקורות האשראי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023:

סה"כ (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (באלפי ש"ח) ⁹²	שיעור ריבית (%)	
מקורות אשראי בנקאיים בישראל				
407,194	10,397	396,797	פריים + 0.7% - 2.4%	אשראי לא צמוד
456,041	---	456,041	צמוד + 1.4% - 4.45%	אשראי צמוד מדד
863,235	10,397	852,838		סה"כ
מקורות אשראי בנקאיים בחו"ל				
989,601	---	989,601	0.62%-4.51%	אשראי צמוד לאירו
989,601	---	989,601		סה"כ
מקורות אשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים				
14,006	---	14,006	5.40%	אשראי צמוד מדד
10,000	---	10,000	4.12%	אשראי לא צמוד
165,046	---	165,046	4.875%-9% ⁹³	אשראי צמוד מט"ח-אירו
189,052	---	189,052		סה"כ
אגרות חוב				
624,698	---	624,698	1.75% (*)	אגרות חוב (סדרה ח') צמוד מדד
307,610	---	307,610	0.99% (**)	אגרות חוב (סדרה ט') צמוד מדד
223,457	---	223,457	5.3% (***)	אגרות חוב (סדרה א') של פאי סיאם (חברה מאוחדת) לא צמוד
1,155,765	---	1,155,765		סה"כ
ניירות ערך מסחריים⁹⁴				
46,000	46,000	---	7.75%	ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לא צמודים
30,000	30,000	---	7.75%	ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) לא צמודים
3,273,653	86,387	3,187,256		סה"כ אשראי מנוצל

⁹²לפרטים בדבר חלויות שוטפות לשנת 2023 ראה ביאור 19 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

⁹³ ריבית בגין ההלוואות שהועמדו לחברות נכס מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

⁹⁴ יצוין כי, לאחר תאריך הדוח, עודכנו תנאי נע"מ 1, וכן היקף הסדרה כך שהחל מיום 1.1.2024 הינו בסך של 50 מיליון ש"ח.

* ריבית אפקטיבית מקורית בגין הנפקה בינואר 2021 – 2.02% ובגין הרחבת הסדרה ביולי 2021 – 1.71%.

** ריבית אפקטיבית מקורית בגין הנפקה באוקטובר 2021 – 1.20%.

*** ריבית אפקטיבית מקורית בגין הנפקה בחברת פאי סיאם במאי 2022 ובגין הרחבת הסדרה בספטמבר 2022 – 6.49% ובגין הרחבת סדרה באוגוסט 2023 - 9.41%.

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

14.2

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

14.2.1

הערות	התחייבויות / פיננסיות אחרות	תניית שינוי / שליטה / מרות / מבנה ⁹⁵	שיעור ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה המקורי	מועד העמדת ההלוואה	המלווה	התאגיד הלווה	מס', אג"מ
הלוואות מהותיות												
---	ראה סעיף 14.4.1 להלן	במקרה בו יחול שינוי בשליטה בחברה או שינוי מהותי בתחום העיסוק של החברה ללא הסכמת המלווה בכתב ומראש, המלווה יהיה רשאי להעמיד לפירעון מיידי את ההלוואה.	+ 5.4% מדד	משכנתא ראשונה על פיה נרשם שעבוד יחיד וקבוע, בלתי מוגבל בסכום, מדרגה ראשונה על זכויות הלווה בנכס מקרקעין ; שעבוד קבוע, יחיד, מדרגה ראשונה, בלתי מוגבל בסכום, של כל זכויותיה של הלווה בנכסים כהגדרתם בהסכם וזכויות לקבלת פיצוי ו/או שיפוי בקשר עם נזק לנכסים, לרבות פוליסות הביטוח, כמפורט בהסכם. שעבוד קבוע, יחיד, מדרגה ראשונה, בלתי מוגבל בסכום, של כל הזכויות לפי חוזה השכירות הקיימים והעתיידים בנכס המשועבד לרבות הזכות לקבלת דמי שכירות, וכל תשלום נוסף אשר יגיע ללווה בקשר עם השכרת שטחים, לרבות ביטוח אובדן הכנסות.	21 בדצמבר 2030	67 תשלומים רבעוניים	14,006 אלפי ש"ח	30,000 אלפי ש"ח	מאי 2014	גוף מוסדי בישראל בעל עניין בחברה (קופ"ג) ⁹⁷	החברה ⁹⁶	1
---	ראה סעיף 14.4.1 להלן	בכל מקרה של שינוי (1) שליטה בלווה	1.78% קבועה	שטר משכנתא בסך של 24 מיליון אירו. שטר כללי היוצר שעבוד	30 בנובמבר 2024	הקרן תיפרע בתשלומים רבעוניים בסך	23,238 אלפי אירו	24,000 אלפי אירו	30.11.2021	תאגיד בנקאי זר	A.H. Properties CV	2

⁹⁵ בהסכמי ההלוואה בהם קיימת תניית שינוי שליטה / שינוי מבנה, הלווה אינו רשאי לבצע שינוי שליטה ו/או שינוי מבנה (בין אם בחברה הלווה ובין אם בבעלות השליטה בחברה הלווה, לפי העניין) בתקופת ההלוואה, אלא בהסכמת המלווה. יובהר כי אי עמידה בתניית שינוי שליטה / שינוי מבנה יכולה להוביל, בחלק מהמקרים, להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה על ידי המלווה.

⁹⁶ ביום 28 בספטמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם ההלוואה עם המלווה חלף התקשרות חברה בת של החברה (נכון לאותו מועד) עם המלווה ביום 22 במרץ 2014 (להלן בה"ש זו: "ההסכם המקורי") באופן שבו החברה נכנסה בנעליה של החברה הבת לכל דבר ועניין בהתאם לתנאי ההסכם המקורי, למעט בשינויים כפי שפורטו בהסכם, שעיקרם החלפת ערבות ושעבוד בדרגה שניה שהיו קיימים על הנכס בשעבוד נכס המקרקעין כמפורט לעיל. יצוין כי, לא חל שינוי ביתר הוראות ההסכם המקורי.
⁹⁷ מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ.

הערות	התחייבויות / פיננסיות / אחרות	תניית שינוי / מרות / מבנה ⁹⁵	שיעור ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה המקורי	מועד העמדת ההלוואה	המלווה	התאגיד הלווה	מס', אג"מ
הלוואות מהותיות												
		ו/או (2) כל מכירה, מתן רישיון, העברה או כל שינוי אחר בנכס ב' (כהגדרתו בהסכם) (בין אם מרצון או לא), ההלוואה תבוטל והתאגיד הלווה יפרע את חובו למלווה באופן מיידי.		מדרגה ראשונה על הכנסות הקשורות לשכירות הנכסים (קיימים ועתידיים), הכנסות התאגיד הלווה הקשורות בהסכמי ביטוח קיימים או עתידיים הקשורים בנכסים, הכנסות הקשורות בשטר העברת בעלות בנכסים.		השווה ל-2% לשנה והיתרה במועד פירעון של האחרון של ההלוואה. הריבית תיפרע בתשלומים רבעוניים בסך השווה ל- 1.78% מיתרת ההלוואה.						
---	ראה סעיף 14.4.1 להלן	במקרה של שינוי שליטה בחברות הנכס, המלווה יהיה זכאי, לאחר מתן הודעה מראש, לפירעון מיידי; במקרה של הצטרפות של בעלי מניות חדש שיחזיק למעלה מ-25% מהון המונפק והנפרע של מי מחברות הנכס, המלווה יהי זכאי להיפרע באופן מיידי, וזאת אך ורק במידה ולא	ריבית קבועה בשיעור של 4.51%	משכנתא בדרגה ראשונה של עד 84 מיליוני אירו, על כל הנכסים; משכנתא בדרגה שניה של עד 99.4 מיליוני אירו, על כל הנכסים; משכון בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל חשבונות הבנק של חברות הנכס והתקבולים של חברות הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכו'); התחייבות לשעבוד שלילי.	7 בדצמבר 2027	הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים קבועים; הקרן תפרע בתשלום אחד במועד הפירעון האחרון.	71,000 אלפי אירו	71,000 אלפי אירו	7.12.2023	תאגיד בנקאי זר	"חברות הנכס" ⁹⁸	3

⁹⁸ ASPEN NETHERLANDS ; ASPEN NETHERLANDS LAARDERHOOGTWEГ B.V ; ASPEN NETHERLANDS LAAN VAN LANGERHUIZE B.V ; ASPEN NETHERLANDS ; ASPEN NETHERLANDS ZONNEBAAN B.V ; ASPEN NETHERLANDS WALDORPSTRAAT B.V ; ZEKERINGSTRAAT B.V ; ASPEN NETHERLANDS GOOIMEER B.V ; ASPEN NETHERLANDS WATERMANWEG B.V; LOUIS BRAILLELAAN B.V (להלן יחד : "חברות הנכס").

הערות	התחייבויות / פיננסיות / אחרות	תניית שינוי / מרות / מבנה ⁹⁹	שיעור ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה המקורי	מועד העמדת ההלוואה	המלווה	התאגיד הלווה	מס' / אג' / ז"א
הלוואות מהותיות												
		יומצאו למלווה כל מסמכי הכרת הלקוח או פרטים דומים נוספים כנדרש על פי דין.										
---	ראה סעיף 14.4.1 להלן	תניות מקובלות של ו/או מבנה שינוי שליטה	ריבית קבועה של 1.33%	משכנתא על הנכס ועל ההכנסות הנובעות ממנו עד לשווי של כ-25 מיליון אירו	30 ביוני 2024	19 תשלומים רבעוניים בסך של כ-62 אלפי אירו ותשלום אחרון בסך של כ-15,322 אלפי אירו	15,365 אלפי אירו	16,500 אלפי אירו	11.7.2019	תאגיד בנקאי זר	Aspen Netherlands van Heuven Goedhartlaan B.V.	4
---	ראה סעיף 14.4.1 להלן		1.41% קבועה	משכנתא על הנכסים ועל התקבולים של חברות הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכדו') מוגבל בסכום של כ-52 מיליון אירו; הסכם המימון מובטח במשכנתא על שני הנכסים, באופן שבו הפרת התחייבויות החברה ביחס לנכס אחד, תהווה הפרה של הסכם המימון בכללותו.	31 במאי 2025	הריבית תשולם מידי רבעון; הקרן תשולם מידי רבעון כדלקמן: 19 תשלומים רבעוניים בסך של כ-175 אלפי אירו ותשלום אחרון בסך של כ-31,675 אלפי אירו.	32,178 אלפי אירו	35,000 אלפי אירו	4.7.2020	תאגיד בנקאי זר	"חברות הנכס" ⁹⁹	5
---	ראה סעיף 14.4.1 להלן		1.99% ¹⁰¹	משכנתא על הנכסים ועל התקבולים של חברות הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכדו')	3 ביולי 2025	הריבית תשולם מידי רבעון; הקרן תשולם ב-20 תשלומים רבעוניים בסך של כ-212.5 אלפי אירו ¹⁰⁰ ; יתרת הסכומים	23,113 אלפי אירו	26,100 אלפי אירו	3.7.2020	תאגיד בנקאי זר	Aspen Real Estate Investments 8 B.V.	6

⁹⁹ Rocket Leeuwarden Coöperatief U.A. ו- AG APF Utrecht Investments I Coöperatieve U.A. (להלן יחד: "חברות הנכס").
¹⁰⁰ במקרה שבו תבצע דיספוזיציה כלשהי באחד הנכסים, בעקבותיו יוותר נכס משועבד אחד, יעמדו תשלומי הקרן על סך של 150 אלפי אירו ברבעון.
¹⁰¹ במקרה של אי תשלום במועד, תישא ההלוואה שיעור ריבית נוסף בשיעור שנתי של 2%.

הערות	התחייבויות / פיננסיות / אחרות	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה ⁹⁵	שיעור ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	מספר תשלומים (ק"ן + ריבית)	יתרת ק"ן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה המקורי	מועד העמדת ההלוואה	המלווה	התאגיד הלווה	מס', אג"מ
הלוואות מהותיות												
						במועד פקיעת ההלוואה						
---	ראה סעיף 14.4.1 להלן	במקרה של שינוי שליטה הבנק רשאי לסיים את ההסכם.	1.9% קבועה	משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס בסך של 17,690 אלפי אירו (הניתנת להגדלה של עד 40% מהסכום לצורך ריבית ועלויות נוספות); שעבוד זכויות על פי חו"ז ביטוח;	30 בספטמבר 2025	כל עוד יחס LTV יפחת מ-55%, הקרן תיפרע במלואה במועד הפירעון האחרון. ככל ויחס LTV יהיה שווה יעלה על 55%, הקרן תשולם בתשלומים רבעוניים בסך של כ-58 אלפי אירו ויתרת הקרן תשולם במועד הפירעון האחרון.	13,972 אלפי אירו	14,350 אלפי אירו	12.2.2019	תאגיד בנקאי זר	חברת הנכס ¹⁰²	7 (1)
---			2.25% קבועה	משכנתא בדרגה שניה על הנכס הנוסף בסך של 12,300 אלפי אירו; שעבוד על מלוא הון המניות של חברת הנכס;	31 במאי 2026	כל עוד יחס LTV יפחת מ-55%, הקרן תיפרע במלואה במועד הפירעון האחרון. ככל ויחס LTV יהיה שווה או יעלה על 55%, הקרן תשולם בתשלומים רבעוניים בסך של כ-66.3 אלפי אירו ויתרת הקרן תשולם במועד הפירעון האחרון;	17,223 אלפי אירו	17,690 אלפי אירו ¹⁰³	25.5.2022	תאגיד בנקאי זר		7 (2)

¹⁰² Opportunityfunds APF I B.V., חברת נכס המוחזקת (100%) על ידי Aspen Real Estate Investments B.V. יצוין כי, במסגרת ההתקשרות בהסכם ההלוואה המפורטת בסעיף (2)7 בטבלה, עודכנו תנאי הלוואה נוספת המפורטת בסעיף (1)7 בטבלה שקיימת בין חברת הנכס לבין המלווה בגין נכס נוסף בעיר אוטרקט בהולנד שמוחזק על ידי חברת הנכס (להלן בסעיף זה בטבלה: "הנכס הנוסף"), באופן שעודכנו שעבודים וביטחונות והתחייבויות פיננסיות כמפורט בטבלה, ושני הנכסים משמשים יחד להבטחת שתי ההלוואות.

¹⁰³ בהתאם לאמור בה"ש 102 לעיל, סך של כ-9.54 מיליוני אירו מההלוואה יסווג אצל המלווה כהלוואה בגין הנכס.

הערות	התחייבויות / פיננסיות / אחרות	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה ⁹⁵	שיעור ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה המקורי	מועד העמדת ההלוואה	המלווה	התאגיד הלווה	מס', אג' / ז"א
הלוואות מהותיות												
							הריבית תשולם ב-16 תשלומים רבעוניים.					
---	ראה סעיף 14.4.1 להלן	---	1.8% קבועה	משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס בסך של כ-46.7 מיליון אירו (הניתנת להגדלה של עד 40% מהסכום לצורך ריבית ועלויות נוספות); שעבוד על התקבולים של חברת הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכדו'); שעבוד על מניות חברת הנכס; שעבוד על הלוואות בעלים אשר תועמדה לחברת הנכס.	5 באוקטובר 2026		הקרן והריבית תיפרענה בתשלומים רבעוניים החל מיום 31.1.2022; הקרן תיפרע ב-19 תשלומים רבעוניים בסך של כ-117 אלפי אירו כל אחד ויתרת הקרן, בסך של כ-44,477 אלפי אירו, תיפרע במועד הפירעון האחרון.	45,622 אלפי אירו	46,700 אלפי אירו	06.10.2021	תאגיד בנקאי זר ¹⁰⁴	8 חברת הנכס ¹⁰⁴
אגרות חוב												
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) הלוואה מהותית של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי, והדרישה לא הוסדרה או נדחתה;	ראה סעיף 14.4.1 להלן	---	+ 1.5% ממוצע; החל מיום 25/1/2023 - 3 + 1.75	105---	31 בדצמבר 2029		7 תשלומי קרן שנתיים (לא שווים) + 18 תשלומי ריבית חצי שנתיים	298,103 אלפי ש"ח	276,684 אלפי ש"ח	25.01.2021	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')	9 החברה

¹⁰⁴ Aspen Amersfoort Hoek 3 B.V., חברת נכס המוחזקת (32.99%) על ידי Aspen Real Estate Investments B.V. החברה התחייבה להפקיד כרית ריבית בחשבון נאמנות על שם הנאמן, בסך השווה לתשלום הריבית הקרוב הצפוי להשתלם למחזיקי אגרות החוב, עד לפירעון המלא של אגרות החוב.

הערות	התחייבויות / פיננסיות / אחרות	תניית שינוי / מרות / מבנה ⁹⁵	שיעור ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה המקורי	מועד העמדת ההלוואה	המלווה	התאגיד הלווה	ט"ז, תשפ"ג
הלוואות מהותיות												
(ב) סדרת אג"ח הנסחרת בבורסה או סדרת אג"ח מהותית אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי ¹⁰⁶ .			מדד (**)				326,595 אלפי ש"ח	300,000 אלפי ש"ח	15.07.2021			
							624,698 אלפי ש"ח	576,684 אלפי ש"ח	סה"כ אגרות חוב (סדרה ח')			
ראה הערות אג"ח ח' לעיל.	ראה סעיף 14.4.1 להלן	---	0.74% + מדד ; החל מיום 25/1/2 - 3 + 0.99 מדד (**)	---	31 בדצמב 3030	8 תשלומי קרן (לא שווים) + 18 חצי שנתיים תשלומי ריבית	307,610 אלפי ש"ח	300,000 אלפי ש"ח	19.10.2021	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')	החברה	10
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: ככל שיועמד לפירעון מיידי ע"י נושה או מס' נושים במצטבר של פאי סיאם או של חברה מאוחדת שלה, חוב מהותי והדרישה לא הוסרה או חוב נפרע או העמדה לפירעון של אג"ח שפאי	ראה סעיף 14.4.1 להלן	עילת העמדה לפירעון מיידי במקרה של השליטה בפאי סיאם, כהגדרתה בשטר, אלא אם אושרה ע"י אסיפת מחזיקי האג"ח מראש	5.3%	---	31 בדצמב 2027	5 תשלומי קרן (לא שווים) + 12 חצי שנתיים תשלומי ריבית	92,096 אלפי ש"ח	100,000 אלפי ש"ח	17.5.2022	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של פאי סיאם בע"מ	פאי סיאם בע"מ	11
							93,057 אלפי ש"ח	101,044 אלפי ש"ח	8.9.2022			

¹⁰⁶ "הלוואה מהותית" משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים/בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, 10% מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו מהווה סך של כ-312 מיליוני ש"ח. "סדרת אג"ח מהותית אחרת" משמעה סדרת אגרות חוב שאינה נסחרת בבורסה; הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא ייחשבו לעניין זה סדרה נסחרת או סדרת אגרות חוב מהותית אחרת או הלוואה מהותית.

הערות	התחייבויות / פיננסיות / אחרות	תניית שינוי / שליטה / מרות / מבנה ⁹⁵	שיעור ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה המקורי	מועד העמדת ההלוואה	המלווה	התאגיד הלווה	15, 16, 17
הלוואות מהותיות												
סיאם הנפיקה ¹⁰⁷ . ראה ביאור 19 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".		בהחלטה רגילה					38,304 אלפי ש"ח	45,000 אלפי ש"ח	30.8.2023			
							---	65,258,200 אלפי ש"ח	9.1.2024 (לאחר תאריך הדוח)			
							223,457 אלפי ש"ח	300,000 אלפי ש"ח			סה"כ אגרות חוב (סדרה א') של פאי סיאם בע"מ	

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

(**) לפרטים נוספים בדבר תשלום תוספת ריבית על אגרות החוב של החברה (סדרות ח' וט') בגין ירידת הדירוג ראו דיווח מידי של החברה מיום 25 בינואר 2023 (מס' אסמכתא:

2023-01-011310), אשר המידע האמור בו מובא כאן במלואו על דרך ההפניה.

¹⁰⁷ "חוב מהותי" משמעו חוב ו/או חובות בסכום מצטבר העולה על 100 מיליון ש"ח (חלקה של פאי סיאם); לא ייראו כהלוואה ללא יכולת חזרה (Non-Recourse) כחוב מהותי.

גילוי אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה 7 הלוואות בישראל, אשר סכומן המצטבר הינו בסך של כ-233 מיליון ש"ח, אשר כל אחת מהן אינה הלוואה מהותית, והן כוללות תניית הפרה צולבת לפיה המלווה יהיה רשאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי ככל שחוב ו/או חובות אחרים של החברה (בחלקן התנאי מוגבל לחוב מהותי כפי שמוגדר בתנאי ההלוואה) יועמד/ו לפירעון מיידי.

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

אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2023:

ריבית הבסיס	שיעור ריבית הבסיס סמוך למועד פרסום הדוח	שיעור התוספת הממוצעת למנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)
פריים	6.00%	1.47%	407,147

לפרטים נוספים אודות הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומגופים אחרים ראה ביאור 19 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת מימון

14.4

14.4.1 **אמות מידה פיננסיות** - בחלק מהסכמי המימון בהן מתקשרות חברות הקבוצה, הן נדרשות להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, בחלק מהמקרים, עילה לפירעון מיידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, הקבוצה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שהינה צד להם.

להלן יובאו נתונים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואותיה המהותיות לרבות פירוט האופן בו הן נבדקות ותוצאות חישובן:

מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 14.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023
1	החברה	30,000	14,006	ההון העצמי של התאגיד הלווה לא יקטן מ-18% מסך המאזן סולו של התאגיד הלווה.	$\frac{787,935}{2,134,064} = 36.9\% > 18\%$	$\frac{721,301}{2,132,030} = 33.83\% > 18\%$
				$^{108}DSCR$ לא יפחת מ-1.1.	$\frac{3,187}{2,792} = 1.14 > 1.1$	$\frac{3,876}{2,667} = 1.45 > 1.1$
				יחס ^{109}LTV לא יעלה על 60%.	$\frac{15,491}{50,509} = 31\% < 60\%$	$\frac{14,006}{54,035} = 26\% < 60\%$
2	A.H. Properties CV	24,000 אלפי אירו	23,238 אלפי אירו	היחס בין סך ההלוואה שנתר לשלם לבין ערך הנכסים, לא יעלה על: 55% בשנים 1 ו-2, ו-48% בשנה 3.	$\frac{23,620}{78,634} = 30\% < 55\%$	$\frac{23,238}{51,300} = 45\% < 48\%$
				DSCR לא יפחת מ-1.7.	$\frac{4,510}{907} = 4.97 > 1.7$	$\frac{2,505}{898} = 2.79 > 1.7$
				ככל שאחד מהיחסים יפחת, על התאגיד הלווה: (1) להעמיד תוך 30 יום בטוחות נוספות לטובת המלווה ובהסכמתו, למשל מזומן או משכון; או (2) לשלם תשלומים מראש על מנת לשמור על היחס כאמור לעיל.	---	---

¹⁰⁸ "DSCR" – פירושו, יחס כיסוי לשירות חוב שנתי (Debt Services Cover Ratio) שהינו היחס בין תזרים המזומנים השוטף החופשי לשירות חוב מחולק בתשלום הקרן והריבית השנתיים.

¹⁰⁹ "LTVR" – פירושו, יחס בין סכום ההלוואה לשווי הנכס (Loan To Value Ratio).

מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 14.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022
3	חברות הנכס	71,000 אלפי אירו	71,000 אלפי אירו	יחס כיסוי ריבית ICR ¹¹⁰ יעמוד על 200% לפחות	---	---
				יחס חוב/בטוחה LTV לא יעלה על 55%	---	---
				בתקופת הסכם המימון, מח"מ הסכמי השכירות שנים לפחות ¹¹¹ (Weighted Average Unexpired Lease Term) הינו 3	---	---
				נקבע מנגנון Cash Trap ¹¹²	---	---
4	Aspen Netherlands Van Heuven Goedhartlaan B.V	16,500 אלפי אירו	15,365 אלפי אירו	LTVR לא יעלה על 60% (לפי שווי מומחה מטעם הבנק)	$\frac{15,634}{33,800} = 46\% < 60\%$	$\frac{15,365}{32,450} = 47\% < 60\%$
				DSCR לא יפחת מ-1.25	$\frac{2,054}{1,016} = 2.02 > 1.25$	$\frac{2,179}{999} = 2.18 > 1.25$
5	חברות הנכס	35,000 אלפי אירו	32,176 אלפי אירו	LTVR לא יעלה על 62% (לפי שווי מומחה מטעם הבנק)	$\frac{33,250}{66,400} = 50\% < 62\%$	$\frac{32,469}{61,725} = 53\% < 62\%$
				DSCR לא יפחת מ-125%	$\frac{3,819}{1,987} = 192\% > 125\%$	$\frac{3,755}{1,948} = 193\% > 125\%$
				מח"מ הסכמי השכירות הינו שלוש שנים לפחות	---	---
				נקבע מנגנון Cash Trap ¹¹³	---	---
				חברות הנכס תהיינה מחויבות לפרעון מוקדם חלקי של ההלוואה, במקרה של הפרת ההתחייבויות הפיננסיות בהתאם להסכם המימון	---	---

¹¹⁰ מחושב לפי הכנסה משכירות נטו חלקי החזר הריבית באותו מועד, כמפורט בהסכם המימון.
¹¹¹ מח"מ הסכמי השכירות מחושב לפי מכפלת תקופת הסכמי השכירות של כל דייר (מחושבת מיום רכישת הנכס ועד לתום תקופת השכירות) ודמי השכירות השנתיים מאותו דייר, מחולקת בסך דמי השכירות השנתיים של כל הדיירים.

¹¹² מנגנון לפיו עודפי המזומנים שיוותרו לאחר תשלום קרן וריבית, יופקדו בפקדון שינוהל בהתאם להוראות התאגיד הבנקאי. המנגנון יופעל בהתקיימות אחד מהאירועים הבאים: (1) אירוע הפרה כהגדרתו בהסכם המימון; (2) הפרה של התחייבות פיננסית; (3) ביטול הסכם שכירות עם שוכר עיקרי (שוכר שההכנסות ממנו מהוות למעלה מ-10% מדמי השכירות הכוללים ע"פ הסכמי השכירות (להלן בה"ש זו: "שוכר עיקרי"); (4) הודעת ביטול הסכם שכירות (בנסיבות מוצדקות) על ידי שוכר עיקרי; (5) פשיטת רגל, השעית תשלומים, חדלות פרעון או התקיימות כל סוג של הליך דומה כנגד שוכר עיקרי, או תשלום הנעשה על ידי ערב הנמצא תחת ערבות המבטיחה התחייבות של שוכר עיקרי תחת הסכם שכירות. עודפי המזומנים כאמור ישוחררו מהפקדון לאחר עמידה ביחסים הפיננסיים בהמשך למעלה משני רבעונים ובלבד שבתקופות הביניים לא יהיה של הפרה כמפורט בהסכם המימון. יצוין כי, נכון למועד זה, המנגנון לא מופעל.

¹¹³ מנגנון לפיו במקרה של אי עמידה בתנאי ה-DSCR או מח"מ הסכמי השכירות כאמור לעיל, עודפי המזומנים שיוותרו לאחר תשלום קרן וריבית, יופקדו בפקדון שינוהל בהתאם להוראות התאגיד הבנקאי. עודפי המזומנים כאמור ישוחררו מהפקדון לאחר עמידה ביחסים הפיננסיים במשך למעלה משני רבעונים.

מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 14.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022
				LTV לא יעלה על 70% ¹¹⁴	$\frac{23,113}{50,375} = 46\% < 70\%$	$\frac{23,775}{53,375} = 45\% < 70\%$
				DSCR לא יפחת מ-150%	$\frac{2,996}{1,310} = 229\% > 150\%$	$\frac{3,122}{1,398} = 233\% > 150\%$
				Debt Yield ¹¹⁵ לא יפחת מ-8.8%	$\frac{2,946}{23,113} = 12.7\% > 8.8\%$	$\frac{2,473}{23,775} = 10.4\% > 8.8\%$
				נקבע מנגנון Cash Lock-Up	---	---
	Aspen Real Estate Investments 8 B.V.	26,100 אלפי אירו	23,113 אלפי אירו	<p>במקרה של הפרת אלו מהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, המלווה יהיה רשאי בתוך 15 ימי עסקים, לדרוש את התקיימותו של אחד משני הסעיפים הבאים: (1) פירעון מוקדם של חלק מסכום הלוואה שלאחר התקיימותו, הלווה תעמוד בהתניה הפיננסית שהופרה; או (2) הלווה תפקיד לחשבון יעודי סכום כסף אשר לדעת המלווה נדרש לצורך עמידה בהתניה הפיננסית. במידה והסעד הנבחר הינו כמפורט בס"ק (2) לעיל, הלווה תהיה רשאית לבקש את שחרור הכספים מהחשבון הייעודי לאחר עמידה בהתניות הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים. העמידה בהתניות הפיננסיות תיבחן מדי רבעון.</p> <p>הלווה תהיה רשאית, בכפוף למתן הודעה מוקדמת, לפחות 15 ימי עסקים מראש, לבטל ו/או לבצע תשלום מוקדם מלא או חלקי של ההלוואה, בתנאים שנקבעו בהסכם.</p> <p>הלווה התחייבה לאי שעבוד שלילי.</p> <p>נקבעו הגבלות לביצוע כל דיספוזיציה בנכסים, למעט במקרים שנקבעו בהסכם. כמו כן, נדרשת הסכמתו של המלווה לשינוי הסכמי שכירות עם השוכרים המהותיים.</p> <p>נקבעו תניות מקובלות של שיפוי והגבלת אחריות.</p>	---	---

¹¹⁴ במקרה שבו תתבצע דיספוזיציה כלשהי באחד הנכסים, בעקבותיו יוותר כנס משועבד אחד, לא יעלה ה-LTV על 65%.
¹¹⁵ "Debt Yield" – פירושו, היחס שבין הכנסות השכירות החזויות או הכנסות השכירות בפועל, הנמוך מביניהם, לבין סכום ההלוואה.

מס'ד (מתוך הטבלה בסעיף 14.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022
7	חברת הנכס	32,040 אלפי אירו	31,195 אלפי אירו	Debt Yield לא יפחת מ-8%	$\frac{3,348}{31,195} = 11\% > 8\%$	$\frac{3,074}{31,661} = 10\% > 8\%$
				LTVR לא יעלה על 67.5%	$\frac{31,195}{50,100} = 62.3\% < 67.5\%$	$\frac{31,661}{51,240} = 62\% < 67.5\%$
8	חברת הנכס	46,700 אלפי אירו	45,622 אלפי אירו	Debt Yield ¹¹⁶ לא יפחת מ-7.5%	$\frac{4,973}{45,622} = 11\% > 7.5\%$	$\frac{4,638}{46,089} = 10\% > 7.5\%$
				LTVR ¹¹⁷ לא יעלה על 65%	$\frac{45,622}{73,800} = 61.8\% < 65\%$	$\frac{46,089}{83,600} = 55\% < 65\%$
9 אג"ח ח'	החברה	576,684	624,698	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ-360 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-721 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-788 מיליון ש"ח
				שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-22%.	$\frac{720,925}{2,130,725} = 33.83\% > 22\%$	$\frac{787,935}{2,134,064} = 36.9\% > 22\%$
				היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI של החברה לא יעלה על 18.	$\frac{2,849,562}{183,818} = 15.50 < 18$	$\frac{2,594,819}{162,379} = 15.98 < 18$
				שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%	$\frac{1,556,309}{5,273,869} = 29.51\% > 16\%$	$\frac{1,619,148}{5,352,076} = 30.25\% > 16\%$
				החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חיי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-721 מיליון ש"ח; אין הערת "עסק חיי";	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-788 מיליון ש"ח; אין הערת "עסק חיי";

¹¹⁶ "Debt Yield" – פירושו, תשואת חוב - היחס שבין הכנסות השכירות בשישה חודשים אחרונים וההכנסות החזויות בשישה חודשים הבאים לבין סכום ההלוואה.
¹¹⁷ "LTVR" - פירושו, יחס בין סכום ההלוואה לשווי הנכס (Loan To Value (Real Estate) Ratio).

מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 14.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022
				החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים (שעבוד שלילי negative pledge), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.	---	---
				ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ-370 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-721 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-788 מיליון ש"ח
				שיעור ההון העצמי של החברה סולו מהמאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-22%.	$\frac{720,925}{2,130,725} = 33.83\% > 22\%$	$\frac{787,935}{2,134,064} = 36.9\% > 22\%$
				היחס בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI של החברה לא יעלה על 18.	$\frac{2,849,562}{183,818} = 15.50 < 18$	$\frac{2,594,819}{162,379} = 15.98 < 18$
				שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%.	$\frac{1,556,309}{5,273,869} = 29.51\% > 16\%$	$\frac{1,619,148}{5,352,076} = 30.25\% > 16\%$
10 אג"ח ט'	החברה	300,000	307,610	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-410 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי מהמאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חיי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-721 מיליון ש"ח; אין הערת "עסק חיי";	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-788 מיליון ש"ח; אין הערת "עסק חיי";
				החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים (שעבוד שלילי negative pledge), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.	---	---
11 אג"ח א'	פאי סיאם בע"מ	300,000	223,457	הון עצמי מינימאלי של פאי סיאם (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים לא יפחת מ-520 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של פאי סיאם ליום הבדיקה הסתכם לכ-995 מיליון ש"ח	ההון העצמי של פאי סיאם ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,055 מיליון ש"ח

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	יתרת קרן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 14.1.2 לעיל)
$\frac{840,411}{1,835,165} = 45.79\% < 75\%$	$\frac{556,665}{1,612,263} = 34.53\% < 75\%$	<p>יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של פאי סיאם (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 18.5 לשרט הנאמנות), בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים רצופים.</p>				
	---	<p>כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן, חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בפאי סיאם תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: (1) פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון עצמי של פאי סיאם יפחת מ-675 מיליון ש"ח; (2) פאי סיאם לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך שהיחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של פאי סיאם יעלה על 66%; (3) פאי סיאם לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת; (4) פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, מתקיימות מי מהעילות לפירעון מידי כמפורט בשרט הנאמנות; (5) פאי סיאם תעמוד בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (6) פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיימים בה סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, למעט ככל ובהתאם לתקנות האמורות רשאי דירקטוריון פאי סיאם שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי או אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בפאי סיאם, והדירקטוריון קבע כך.</p> <p>כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, פאי סיאם התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים. אין באמור כדי להגביל אותה מליצור שעבודים קבועים/ ספציפיים על נכסיה, כולם או חלקם, ו/או שעבוד שוטף על נכס ספציפי.</p>				

14.4.2 תניות שינוי שליטה ושינוי מבנה – בחלק מהסכמי המימון נדרשות חברות הקבוצה להתחייב לאי שינוי שליטה ו/או שינוי מבנה. בחלק מהמקרים, אי עמידה בתניה זו עלולה להוביל להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה על ידי המלווה. לפרטים בדבר הסכמי מימון בהם קיימות תניות הקשורות לשינויים כאמור בחברות הקבוצה, ראה סעיף 14.2 לעיל.

14.5 ערבויות ושעבודים

14.5.1 ההלוואות הבנקאיות והאשראי הבנקאי של הקבוצה ניתנים כנגד שעבוד נכסים קבועים ופירותיהם או ללא שעבוד. מרבית נכסי המקרקעין של החברה משועבדים ויתרתם הכוללת ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת על סך של כ-4,766 מיליון ש"ח. שווים ההוגן של הנכסים הלא משועבדים עומד על סך של כ-71 מיליון ש"ח.

14.5.2 למועד הדוח לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים לזמן קצר בבנקים ונכסי פיננסיים לזמן קצר בסך של כ-357 מיליון ש"ח.

14.5.3 החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים לא ליצור שעבוד צף על כלל רכושה ונכסיה מכל סוג כפי שנקבע בהתחייבות זו. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ח' וט') של החברה שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי (negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

14.5.4 ערבויות בין חברתיות – החברה לא ערבה להתחייבויותיהן של החברות המאוחדות שלה כלפי בנקים בישראל למעט ערבויות לטובת תאגידים בנקאיים בגין התחייבויות פאי סיאם ו/או חברות בנות (100%) של פאי סיאם, אשר העמידו החברה ומר שלמה דהוקי (כל אחת ערבות נפרדת ואינה ביחד ולחוד, עד ל-50% מהסכום לכל ערב)¹¹⁸. לפרטים נוספים ראה בסעיף 14.2 לעיל וכן ביאור 20 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

14.5.5 לפרטים בדבר שעבודים להבטחת הלוואות מהותיות מתאגידים בנקאיים ראה סעיף 14.2 לעיל.

14.5.6 לפרטים אודות אגרות החוב של החברה, לרבות תנאיהן, ראה סעיף 14.2 לעיל וכן סעיף 5 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

¹¹⁸ יובהר כי בהתאם לכתבי ערבות ושיפוי כאמור ביחס לכל אחת מהחברות שנחתמו לטובת התאגיד הבנקאי, החברה ומר שלמה דהוקי אינם ערבים ביחד ולחוד לפירעון הסכומים כלפי התאגיד הבנקאי ואין ערבות הדדית בקשר לפירעון סכומים כאמור, כאשר אחריות הערבים לפירעון הסכומים כלפי התאגיד הבנקאי היא אחריות נפרדת, 50% כל אחד.

דירוג

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

החברה מדורגת בדירוג 'iilA-' (יציב) (חלף iilA), אגרות החוב של החברה (סדרות ח' וט') מדורגות בדירוג 'iilA-' (חלף iilA)¹¹⁹ וניירות ערך מסחריים (לא סחירים) של החברה מדורגים בדירוג 'iilA-2' (חלף iilA-1).

ביום 28 בינואר 2024 הודיעה מעלות S&P על אישור דירוג החברה וניירות הערך שלה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 25 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-011304), מיום 26 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-141486) ומיום 28 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01010758), אשר המידע האמור בהם מובא כאן במלואו על דרך ההפניה.

השקעה בניירות ערך

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

הערכות החברה האם בשנה הקרובה יידרשו מקורות חדשים לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים

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

ביטוח**ביטוח בישראל**

הקבוצה רוכשת באמצעות חברות ביטוח בישראל בין היתר את הביטוחים המפורטים בהמשך סעיף קטן זה. ביטוח רכוש מסוג הקרוי "כל הסיכונים" המבטח אבדן או נזק פיזי ובלתי צפוי הנגרם לנכסי דלא ניידא המניבים של הקבוצה וכן אבדן דמי שכירות העלול

¹¹⁹ לפרטים בדבר העלאת הריבית של אגרות החוב של החברה בעקבת הורדת הדירוג כאמור ראו סעיף 14.2 לעיל ובפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

להיגרם בשל אבדן או נזק הנגרם לרכוש כאמור למשך תקופת שיפוי של עד 18 חודשים. הקבוצה גם מקיימת ביטוחים מקובלים נוספים, לרבות ביטוח אבדן דמי שכירות עקב נזק הנגרם לנכסי הדלא ניידא המניבים שלה כתוצאה ממעשי מלחמה וטרור עד לגבול אחריות בסך של 10,000,000 ש"ח לאירוע ובמצטבר, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח חבות מעבידים וביטוח שבר מכני בגין מערכות אלקטרו-מכניות הנמצאות בנכסים מסוימים. בנוסף, לקבוצה פוליסות ביטוח אחריות דירקטוריים ונושאי משרה (לפרטים נוספים ראה תקנה 29א בפרק ד' לדוח התקופתי "פרטים נוספים").

ביטוח בחו"ל

15.2 נכסי דלא ניידא מניבים של חברות הבת בגרמניה מבוטחים בביטוח מסוג "כל הסיכונים" וכן אבדן דמי שכירות לתקופת שיפוי מרבית של עד 36 חודשים. בקרות מקרה ביטוח הנגרם עקב רעידת אדמה מוגבלת אחריות המבטח למקרה לסך של 70,000,000 אירו במצטבר ובקרות אירוע ביטוח הנגרם עקב שיטפון מוגבלת אחריות המבטח לסך של 50,000,000 אירו במצטבר. בנוסף, נערך ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין הנכסים כאמור.

15.3 נכסי הדלא ניידא של חברת הבת בהולנד מבוטחים בביטוח מסוג "כל הסיכונים" וכן אבדן דמי שכירות לתקופת שיפוי מרבית של עד 36 חודשים. בקרות מקרה ביטוח הנגרם עקב רעידת אדמה מוגבלת אחריות המבטח למקרה לסך של 70,000,000 אירו במצטבר ובקרות אירוע ביטוח הנגרם עקב שיטפון מוגבלת אחריות המבטח לסך של 15,000,000 אירו במצטבר. בנוסף, נערך ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין הנכסים כאמור.

15.4 לפרטים בדבר ביטוחי החברה בגין רעידות אדמה בישראל ובחו"ל, ראה סעיף 20.3(ד) להלן.

15.5 להערכת הנהלת החברה, היקף הכיסוי הביטוחי של הקבוצה המפורט בסעיף 15 זה לעיל הינו נאות והולם את כיסויי הביטוח המקובלים בחברות בעלות פעילות מסוג החברה.

מיסוי

16 לפרטים אודות שומות המס של החברה, אירועי מס מהותיים ודיני המסים החלים על הקבוצה בישראל ובמדינות בהן היא פועלת בחו"ל, ראה ביאור 28 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

17 לפרטים בדבר מגבלות והוראות חוק החלות על כל אחד מתחומי הפעילות של הקבוצה, ראה סעיפים 7.1.8 ו-8.1.8 לעיל.

הליכים משפטיים

18.

לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים המהותיים שהקבוצה הינה צד להם ו/או תוצאות ההליכים מהותיים שהסתיימו, ראה ביאור 20 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

19.

יעדיה, האסטרטגיה העסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה של החברה, אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 9 בינואר 2024, כמפורט בסעיף זה להלן.

יעדים ואסטרטגיה עסקית

19.1

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

- (1) רכישת נכסים מניבים בהולנד בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה בנדל"ן של החברה.
- (2) מכירת נכסים בחו"ל אשר מיצו את יכולת ההשבחה שלהם, בעיקר בגרמניה.
- (3) השבחת נכסי החברה בחו"ל על ידי שיפור בתמהיל השוכרים, שיפור שיעורי תפוסה והעלאת דמי השכירות.

ב. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל

- (1) רכישת נכסים בישראל בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה בנדל"ן של החברה.
- (2) השבחת נכסי החברה בארץ על ידי שיפור בתמהיל השוכרים ושיפור שיעורי התפוסה.
- (3) השבחת קרקעות החברה בארץ.
- (4) הרחבת הפעילות בישראל בתחומי הנדל"ן, בין היתר בתחום המלונאות באמצעות פאי סיאם, כמפורט בס"ק ג' להלן.
- (5) בחינת רכישת קרקעות ליזמות ובנייה במיקומים אטרקטיביים ובייעוד מסחרי.
- (6) מכירת נכסים בארץ אשר מיצו את יכולת ההשבחה שלהם.

ג. פעילות החברה בתחום המלונאות – פאי סיאם

להלן פרטים אודות האסטרטגיה העסקית ויעדי ההשקעה של פאי סיאם בקשר עם ביצוע השקעות בתחום הנדל"ן:

- (1) המשך פעילות בתחום הנדל"ן להשקעה כפי שיוחלט על ידי דירקטוריון פאי סיאם, מעת לעת.
- (2) המשך פיתוח פעילות פאי סיאם בתחום ייזום, פיתוח וניהול המלונאות כפי שיוחלט על ידי דירקטוריון פאי סיאם, מעת לעת.

(3) שאיפה למימון בשיעור מקובל בענף, בריביות טובות וללא זכות חזרה ללווה (Non Recourse).

(4) יצירת שיתופי פעולה עם גופים שונים באמצעות שותפויות, מיזמים משותפים, או בבעלות משותפת מסוג דומה.

מעבר לאמור, שוקלת פאי סיאם הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום הנדל"ן מעת לעת אשר יש בהן לדעת פאי סיאם הזדמנות עסקית מיוחדת, אף אם הן אינן עונות לכל הפרמטרים שלעיל.

ד. כניסה לפעילות בתחום ההתחדשות העירונית.

ה. דירוג החברה וניירות הערך שלה

החברה פועלת לשימור ושיפור דירוג החברה וניירות הערך שלה.

ו. מימון

החברה פועלת להקטנת שיעור הריבית האפקטיבית והקטנת הוצאות המימון.

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

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

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

19.2

א. בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל – בכוונת החברה: (1) לפעול לרכישת נכסים חדשים בהולנד; (2) להמשיך לפעול למימוש יתר נכסיה בגרמניה; ו- (3) להמשיך לפעול להשבחת נכסי החברה על ידי שיפור תמהיל השוכרים, להגדלת ההכנסות ולשיפור שיעורי התפוסה בכל נכסי החברה.

ב. בתחום הנדל"ן המניב בישראל – בכוונת החברה: (1) לפעול לרכישת נכסים חדשים בישראל; (2) להמשיך ולפעול למימוש נכסים בישראל אשר מימשו את פוטנציאל ההשבחה שלהם; (3) להמשיך ולפעול להשבחת הנכסים של פאי סיאם, קידום תכנית השבחה לקרקעות, השלמת בניית הנכסים שבהקמה והמשך הפעלת המלונות של פאי סיאם; (4) להמשיך לפעול להשבחת נכסי החברה על ידי שיפור תמהיל השוכרים ולשיפור שיעורי התפוסה בכל נכסי החברה; ו- (5) לפעול להשבחת המקרקעין המוחזקים על ידי החברה.

ג. כניסה לתחום ההתחדשות העירונית.

ד. דירוג החברה וניירות הערך שלה – בכוונת החברה לפעול לשימור דירוג החברה וניירות הערך שלה (אג"ח ונע"מ). לפרטים בדבר דירוג החברה וניירות הערך שלה ראו סעיף 14.6 לעיל.

ה. מימון – בכוונת החברה להמשיך לפעול להקטנת שיעור הריבית האפקטיבית והקטנת הוצאות המימון.

כל האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות ותחזיות ביחס לפעילותה וכוונות של החברה, אשר אינם בשליטת החברה בלבד. המידע עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה, ואף באופן מהותי. הגורמים העיקריים שעשויים להביא לאי התממשות המידע צופה פני עתיד הינם קשיים בהשגת מימון מבנקים בישראל ובחו"ל בגין השקעות בנדל"ן מניב, עודף היצע של שטחים להשכרה הגורם להורדת מחירי הנדל"ן ולהורדה בדמי השכירות, מיתון בשוקים, בעיות נזילות של לקוחות פוטנציאליים, בעיות הלימות הון של הבנקים בישראל ובחו"ל, קיטון בביקושים לשטחים להשכרה, אירועים בלתי צפויים בישראל ובעולם, התפתחות האירועים המתוארים בסעיף 6 לעיל, ביניהם עוצמת ומשך המלחמה והמשבר הכלכלי, שינויים במגמת האינפלציה והריבית, שינויים מהותיים בשוקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מאירועים אלו, מגמות ושינויים הנובעים מאירועים אלו, מתהליכים רגולטורים במדינות בהן פועלת החברה ובמצב הכלכלי באותן מדינות.

דיון בגורמי סיכון

20.

להערכת הנהלת החברה, פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

גורמי סיכון מקרו כלכליים

20.1

(א) מחזוריות עסקית – ענף הנדל"ן הינו ענף מוביל במשק הישראלי ולמיטב ידיעת החברה אחד הענפים המרכזיים בכל המשקים בהם פועלת החברה וככזה הוא מהווה משקל מהותי בתוצר הלאומי הגולמי של מדינת ישראל ושל כל אחד מהמשקים האחרים, בהתאמה. על רקע זה חשופות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן לסיכונים רבים ובראשם המחזוריות העסקית במשקים בהם הן פועלות. קיים קושי רב ביכולת הערכת השינויים במחזוריות זו. בין הגורמים המקרו כלכליים העלולים להשפיע לרעה על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן ניתן למנות האטה בפעילות הכלכלית, מצב התעסוקה, מצב שוקי ההון, המצב הביטחוני (בישראל בעיקר) וכיו"ב. בשל אופי פעילות החברה בתחום הנדל"ן, למצב המשק בישראל ולמצב המשקים במדינות הפעילות האחרות של החברה השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה.

(ב) **המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי** – כאמור בסעיף 6 לעיל, משבר בכלכלה העולמית עלול לגרום להאטה כלכלית במשק הישראלי, ובהתאם להתמתנות בצריכה הפרטית, אשר תוביל לירידה בביקושים הן בענף התיירות והן בענף הנדל"ן. לפרטים נוספים בדבר המצב הכלכלי בישראל ובעולם נכון למועד זה ראו סעיף 6.2 לעיל.

גורמי סיכון ענפיים 20.2

תחום הנדל"ן המניב 20.2.1

(א) **ירידה בביקוש לשטחים להשכרה** – שיעורי התפוסה בנכסי החברה (בישראל ובחו"ל) עומדים כיום בממוצע על כ-93% (כ-94% ללא היער השחור), ירידה בביקוש לשטחים ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בשטחי החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

(ב) **ירידה במחירי השכירות** – ירידת הביקוש לשטחי נדל"ן במשולב עם החרפת התחרות על שוכרים פוטנציאליים, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

(ג) **ירידה בכושר התשלומים של שוכרים** – גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לסיום הסכמי השכירות ו/או לפינוי השוכרים מהנכסים.

(ד) **שווי נכסי החברה** – קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשית, בין היתר, בהתאם לגישת היוון ההכנסות. תחשיב היוון ההכנסות כרוך בקביעת הנחות, לרבות הנחות לגבי שיעורי ההיוון, המשך השכרת הנכסים על ידי השוכרים הקיימים ושיעורי התפוסה בנכסים השונים, אומדנים אשר מעצם טבעם קיימת בהם אי ודאות מסוימת.

(ה) **סיכונים סייבר** – ראו סעיף 20.2.2(ו) להלן.

תחום המלונאות 20.2.2

(א) **תחרות** – בתחום הנדל"ן להשקעה, גידול מהותי בהיצע של השטחים המיועדים להשכרה ו/או בבי מלון באזורים בהן פועלת פאי סיאם עלולים להשפיע לרעה על הכנסות פאי סיאם, שווי נכסיה ותוצאותיה העסקיות. תחום המלונאות מאופיין כענף תחרותי ביותר, בעיקר ביחס לתיירות עירונית, אשר בשנים האחרונות נפתחה לשוק של יחידים בודדים המשכירים נכסים בבעלותם לטווח קצר (למשל באמצעות Airbnb).

(ב) **ירידת שווי נכסי פאי סיאם** – כתוצאה מקיטון דמי השכירות, עלייה בשיעור ההיוון וכדומה, עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של פאי סיאם עקב הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

(ג) **התייקרות תשומות והעלאת שכר מינימום** – התייקרות בתשומות, לרבות ובפרט העלאת שכר המינימום במשק, אשר מהווה רכיב מהותי בעלויות התפעול בתת תחום המלונאות עלול לגרום לגידול בהוצאות פאי סיאם ולהשפיע על רווחיותה.

(ד) **סיכוני אשראי ללקוחות** – כמקובל בתחום המלונאות, פעילות פאי סיאם, הן אל מול לקוחותיה והן אל מול ספקיה, מתבצעת לרוב כנגד תשלום באשראי. העמדת אשראי מסכנת את פאי סיאם, במיוחד בתקופות של שפל כלכלי, ופאי סיאם פועלת למזעור חשיפה זו, באמצעות פיזור בקרב הלקוחות והספקים, קבלת מקדמות בנסיבות מסוימות, ביטוח אשראי ודרישת ערבויות.

(ה) **ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיירים** – הכנסות ממתן שירותי לינה לתיירים חייבות במע"מ בשיעור אפס, בהתאם לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975. ביטולו של החוק האמור עלול לפגוע במחירי התיירות ולהשפיע על הביקושים לתיירות בישראל.

(ו) **סיכוני סייבר** – בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות, לרבות בהחזקת מאגרי מידע, חושף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות אשר עלולות להסב לה נזקים כלכליים מסוגים שונים, לרבות פגיעה במוניטין ודליפת מידע רגיש. הקבוצה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע, ואימוץ נוהל הגנה והתמודדות מול סיכוני הסייבר הקיימים.

(ז) **מגמות גיאו-פוליטיות בישראל ובמזרח התיכון** - כאמור בסעיף 6 לעיל, שוק המלונאות בישראל מושפע מהמצב הביטחוני בישראל ובמזרח התיכון, כך שהתערעורת במצב הביטחוני עלולה לפגוע בתיירות הנכנסת ובתיירות הפנים ובהתאם ברווחיות פאי סיאם והחברה. לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 6 לעיל.

(ח) **התפשטות פנדמיה בכלל ונגיף הקורונה בפרט** – להתפשטות פנדמיה ולהגבלות שעלולות להיות מוטלות בעטיה עלולה להיות השפעה מהותית על פעילות פאי סיאם. לפרטים ראו סעיף 6.4 לעיל.

סיכונים ייחודיים לקבוצה

20.3

(א) **ריבית משתנה** – ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך בהיקף כולל של כ-407 מיליון ש"ח (לפרטים ראה סעיף 14.3 לעיל), הנושאים ריבית משתנה התלויה בגובה ריבית הפריים. עלייה בשיעור הפריים תגדיל את הוצאות המימון של החברה.

(ב) **חשיפה מטבעית** – ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה נכסים והתחייבויות נקובות במטבע חוץ. עקב כך החברה חשופה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבעות החוץ. לפרטים נוספים בדבר חשיפות החברה לשינויים בשער החליפין של האירו ושל הפר"ש ולהגנות שמבצעת החברה לגבי השינויים בשערי החליפין ראה ביאור 22(ד) בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

(ג) **עלויות מימון ובסיס הצמדה** – ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך צמוד למדד בסך כולל של כ-1,402 מיליון ש"ח, בריבית קבועה בשיעור של כ-0.99% עד כ-5.4%. במידה ובמועד פירעון ההלוואות תצטרך החברה

לגייס אשראי נוסף בריבית גבוהה מהריביות הממוצעות המפורטות בסעיף זה לעיל, תיגרמנה לחברה הוצאות מימון נוספות. כמו כן, עליה במדד המחירים לצרכן ו/או ירידה חדה בשער האירו ישפיעו לרעה על הוצאות המימון של החברה ועל תוצאותיה של החברה. לפרטים בדבר חשיפות החברה לעלויות ריבית ומדד המחירים לצרכן, ראה סעיף 1.2 בפרק 'ממשל תאגידי וסיכוני שוק' בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון" וכן ביאור 22(ד) בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

(ד) **רעידת אדמה – בישראל:** לעניין מקרה ביטוח עקב סיכון של רעידת אדמה, ביטוח הרכוש ואבדן דמי השכירות (למשך תקופת שיפוי של 18 חודשים) בגין נכסי דלא נידא של הקבוצה כפוף להשתתפות עצמית בסכום השווה ל-10% מסכום הביטוח (עלות כיוון הנכס בתוספת אבדן דמי שכירות) בגין כל אתר שנפגע, בתנאי כי ההשתתפות העצמית בגין מקרה ביטוח אחד באתר אחד לא תפחת מסך של 150,000 ש"ח ולא תעלה על סך של 5,000,000 ש"ח. במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי החברה בישראל עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לחברה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה, בין היתר בשל ריבוי ההשתתפויות העצמיות החלות כאמור על כל אתר בנפרד וכן מאחר ותקופת השיפוי בגין אבדן דמי שכירות מוגבלת ל-18 חודשים. **בחו"ל:** במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי החברה בגרמניה ו/או בהולנד עקב הסיכון של רעידת אדמה ו/או נזקי טבע אחרים, מוגבלת אחריות המבטח ביחס לכל מדינה בנפרד למקרה לסך של 70,000,000 אירו. במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי החברה בגרמניה ו/או בהולנד עקב רעידת אדמה ו/או שיטפון, עלולה להיגרם לחברה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה.

(ה) **ניהול הנכסים בחו"ל** – לחברת הבת יש משרדים בהולנד ומעסיקה 4 עובדים. בנוסף, הנכסים בחו"ל מגובים בניהול של חברת יועצים בתחום הנדל"ן.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכונים מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לקבוצה. גורמי סיכון אלו דורגו בהתאם להערכות הנהלת החברה, על יסוד הנסיבות הקיימות במועד הדוח, על פי מידת השפעתם המשוערת על עסקי הקבוצה:

מידת השפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכונים מקרו			
	+		מחזוריות עסקית
	+		המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי
סיכונים ענפיים			
		+	ירידה בביקוש לשטחים להשכרה
		+	ירידה במחירי השכירות
	+		ירידה בכושר התשלומים של שוכרים
	+		שווי נכסי החברה
		+	תחרות
		+	ירידת שווי נכסים
	+		תשומות התייקרת

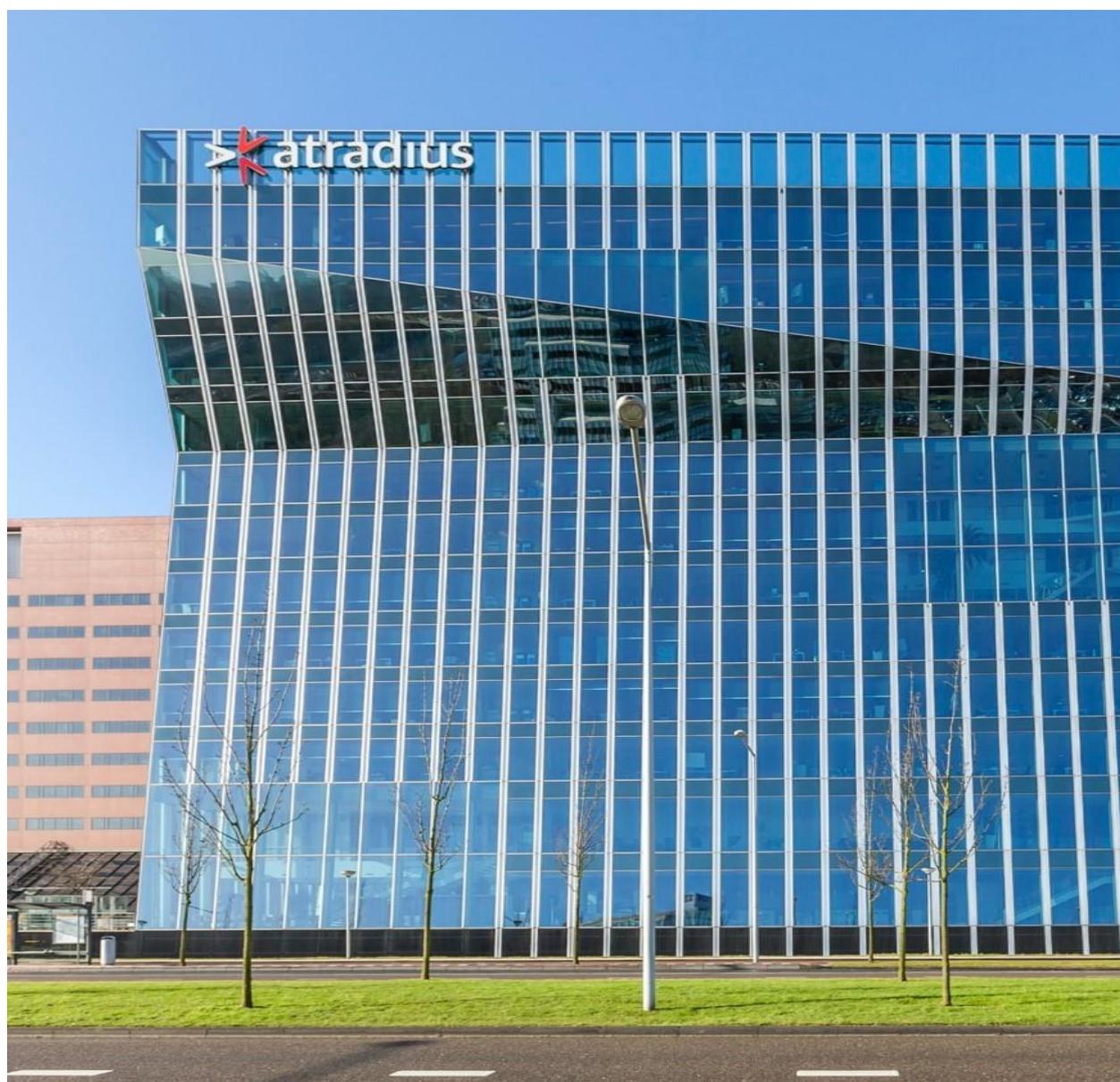
מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
			והעלאת שכר מינימום
+			סיכוני אשראי לקוחות
	+		ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיריפים
+			סיכוני סייבר
+			מגמות גיאו-פוליטיות בישראל ובמזרח התיכון
	+		התפשטות פנדמיה בכלל ונגיף הקורונה בפרט
סיכונים יחודיים לקבוצה			
	+		ריבית משתנה
	+		חשיפה מטבעית
	+		עלויות מימון ובסיס הצמדה
+			רעידת אדמה
	+		ניהול הנכסים בחו"ל

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה, כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע כאמור מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח וכן כולל הערכות וכוונות של החברה אשר עשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה. החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה, בין היתר, בעקבות אירועים בלתי צפויים בישראל ובעולם, התפתחות האירועים המתוארים בסעיף 6 לעיל ביניהם עוצמת ומשך המלחמה והמשבר הכלכלי, שינויים במגמת האינפלציה והריבית, שינויים מהותיים בשוקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מאירועים אלו, מגמות ושינויים הנובעים מאירועים אלו, תהליכים רגולטוריים במדינות בהן פועלת החברה ובמצב הכלכלי באותן מדינות ובמצב הכלכלי באותן מדינות.



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023



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

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים - תקני IFRS. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 יקראו להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה".

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 מלוואית בישראל:

החברה עוסקת באמצעות פאי סיאם בע"מ, חברה בת של החברה המוחזקת בשיעור של 50% (להלן: "פאי סיאם"), בתחום המלוואות בחלוקה לשני תתי תחומי פעילות עיקריים.

א. פעילות הנדל"ן המניב – ייזום, תכנון, רכישה והקמה של נדל"ן מניב בישראל בעיקר בתחום המלוואות (להלן: "תת תחום הנדל"ן המניב").

ב. פעילות המלוואות – ייזום, רכישה והפעלה של מלוונות ממותגים בינלאומיים בישראל, באמצעות הסכמי זיכיון ועל פי הסכמי שכירות וניהול (להלן: "תת תחום המלוואות").

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

- 3 מלוונות פעילים, 2 מלוונות בירושלים (מותג IBIS) מרשת Accor המתופעלים עצמאית ומלון בת"א המושכר לרשת ישרוטל.
- 2 מלוונות בביצוע בירושלים.
- 7 קרקעות לייזום ופיתוח בירושלים, תל-אביב, צפת, ים המלח ובחוף אמנון בכינרת.
- סך שווי נכסי הנדל"ן בפאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 2,117 מיליון ש"ח⁽²⁾.
- סך החוב הפיננסי בפאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 985 מיליון ש"ח⁽²⁾.
- הון עצמי בפאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 995 מיליון ש"ח (חלק החברה 50% - 497 מיליון ש"ח).

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

2. נדל"ן מניב באירופה:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ- 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 בבעלותה המלאה או עם שותפים. על שותפיה של החברה נמנים: מנורה מבטחים החזקות בע"מ, מיטב ד"ש גמל ופנסיה בע"מ, אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ והפניקס גמל ופנסיה בע"מ.

נתונים עיקריים על הנכסים בהולנד:

- 20 נכסים מניבים.
 - יעוד: משרדים ולוגיסטיקה.
 - שיעור תפוסה ממוצע: 96%.
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): 4.5 שנים.
 - Cap rate ממוצע: 6.9%.
 - LTV ממוצע: כ- 48%.
 - עלות ריבית ממוצעת: כ- 2.51%.
 - NOI מייצג* (100%) לשנה 126 מיליון ש"ח (חלק החברה לשנה 67 מיליון ש"ח).
 - שווי בספרים* (100%): 2,067 מיליון ש"ח (חלק החברה: 1,068 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- 61 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 160 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 95%.

נתונים עיקריים על הנכסים בישראל:

- 14 נכסים מניבים.
 - יעוד: משרדים, לוגיסטיקה, תעשייה ומרכזים מסחריים.
 - שיעור תפוסה ממוצע: 95%.
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): 5 שנים.
 - Cap rate ממוצע: 7.4%*.
 - LTV ממוצע: כ- 24%.
 - שכר דירה מייצג: כ- 35 מיליון ש"ח.
 - שווי בספרים: 529 מיליון ש"ח.
- * מחושב ע"פ שכ"ד בפועל כולל מוחזקים למכירה

מדדים שבהם נסחרת החברה

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

מטרות ויעדי החברה

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

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

דבר המנכ"לית

בתקופת הדוח המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה להרחבה והשבחת הפעילות בישראל ובהולנד, תוך שמירה על חוסנה וגמישותה הפיננסית של החברה. בישראל השלימה החברה מכירת שני נכסים (מחצית מקניון אשקלון והמלון בחדרה), בנוסף המשיכה החברה בהשבחת הנכסים המניבים ובהקמת המרלוג האוטומטי הגדול ביותר במדינת ישראל. באירופה השלימה החברה את מכירת הנכס בשוויץ. מכירת הנכסים הגדילה את יתרת המזומנים בקבוצה. לקבוצה פורטפוליו נכסים משמעותי בהיקף של כ- 603 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 החברה.

הסביבה העסקית והשפעתה על עסקי הקבוצה:

1. ביום 7 באוקטובר 2023, פתחו מחבלים במתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על ישראל אשר הובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת בימים אלו. בהמשך לכך התפתחה גם לחימה בגבול הצפון. השפעות המלחמה ניכרות במספר רב של תחומים במשק הישראלי, לרבות בשוק ההון, והמלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי ולשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל, בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש, הפסקת לימודים במערכת החינוך באופן מלא/חלקי, פינוי ישובים רבים מתושביהם הן בגבול עזה והן בגבול לבנון. כמו כן, נאסרה כניסת פועלים ערביים משטחי יהודה ושומרון. במהלך החודשים נובמבר ודצמבר 2023, על אף המשך שיגור רקטות מעזה ומגבול הצפון לעבר ישובים בישראל, חלקים מהמשק, שאינם סמוכים לאיזורי הלחימה, חזרו לפעילות. יחד עם זה, כניסת פועלים משטחי יהודה ושומרון, למועד דוח זה, אינה מותרת. הימשכות המלחמה עלולה לגרום להשלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

מעבר להשפעות הביטחוניות של המלחמה, למלחמה ישנן השלכות כלכליות משמעותיות. האינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות, זאת לאחר התכווצות משמעותית בפעילות העסקית עם פרוץ המלחמה. התנודתיות בשווקים התמתנה והשווקים הפיננסיים מתפקדים כיאור. מידת אי-הוודאות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים גדולה מאוד, וזו משליכה גם לגבי מידת הפגיעה בפעילות ועל כן פרמיית הסיכון של המשק אשר עודנה שווה ברמה גבוהה.

הגירעון הממשלתי בשנת 2023 עלה לשיעור של כ-5.6%, תוספת ההוצאות הממשלתיות הצפויה בשנים הקרובות על ביטחון, שיקום האזורים שנפגעו מהמלחמה והריבית, תגדיל את הגירעון בתקציב הממשלה, ועמו צפוי לעלות היחס בין החוב הממשלתי לתוצר. עליית הסיכון הפיננסי בישראל משתקפת גם בהודעות של חברות הבין לאומיות לדירוג אשראי, בתוך כך, הודיעה חברת הדירוג Fitch על שינוי תחזית דירוג האשראי של ישראל לשלילית; חברת Moody's הציבה את ישראל תחת מעקב שלילי; וחברת S&P הודיעה על עדכון תחזית הדירוג לשלילית. בהודעותיהן האמורות הזהירו חברות הדירוג מההשלכות של המלחמה על הכלכלה הישראלית, לרבות הרחבת הגירעון ואספקטים מקרו-כלכליים אחרים. ביום 9 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח, הורידה חברת Moody's את דירוג האשראי של ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 עם תחזית שלילית, וזאת לאור השלכותיה הרוחביות של העימות הנוכחי, המעלים באופן מהותי את הסיכונים לישראל ופוגעים בחוסנה הפיסקאלי של ישראל בעתיד הנראה לעין.

השפעותיה של המלחמה ניכרו בחלק מתחומי הפעילות של החברה בישראל. תיירות חוץ הופסקה כליל ופגעה באופן ישיר באחוזי התפוסה במלונות בישראל. מאידך, נכון למועד הדוח, המדינה שכרה את מרבית חדרי המלון בישראל לטובת מפונים מהדרום ומהצפון. התמורה שמתקבלת מהמדינה בגין כל חדר הינה נמוכה משמעותית משווי השכרת חדר בשגרה אולם אחוזי התפוסה גבוהים משמעותית באופן שמקזז את ההפסדים מכך. השפעת המלחמה התאפיינה גם בירידה בצריכה השוטפת, היעדרות עובדים ממקום העבודה, סגירת מרכזים מסחריים המצויים באזורי סכנה. עצירת בניה בפרויקטים יזמיים, ומחסור בעובדי בניין.

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

- מרכז מסחרי באשקלון, המוחזק על ידי החברה בשיעור של 50%, פעל באופן חלקי ברבעון האחרון של שנת 2023 אשר גרמה לירידה לא מהותית בדמי השכירות המושפעים מהפדיון של שוכרי החנויות.
- פאי סיאם מפעילה שני בתי מלון במרכז ירושלים, מלון איביס ומלון איביס סטיילס ומלון בשותפות עם ישרוטל בתל אביב המבוססים ברובם על תיירות נכנסת. לאור ההכרזה על מצב המלחמה כאמור, הופסקה כניסת תיירים לישראל והתיירים שכבר שהו בארץ עזבו.

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

האישור לאירוח המפונים באמצעות המדינה הוארך עד ליום 7 ביולי 2024, כאשר ההשפעה ברבעון הרביעי לשנת 2023 אינה מהותית. כמו כן, פאי סיאם מעריכה שלסיום אירוח המפונים במלונות פאי סיאם, וזאת מבלי שבמקביל תהא כניסת תיירים לישראל לפחות בהיקף כפי שהיה לפני תחילת המלחמה, תהיה השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של פאי סיאם במהלך שנת 2024.

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.

2. התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022 ואשר החלו בעקבות המלחמה בין הוסיה לאוקראינה, שנמשכת למועד פרסום דוח זה, הובילו לעלייה בשיעורי האינפלציה. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעורי הריבית.

בישראל לאחר צמיחה בתוצר של 6.5% בשנת 2022 ו- 8.6% בשנת 2021, חלה ירידה משמעותית בשנת 2023 שהסתיימה עם צמיחה של 2% בעיקר בשל השפעת המלחמה על הרבעון הרביעי של השנה ובנק ישראל מעריך שהצמיחה בשנת 2024 תהיה דומה. האינפלציה השנתית התמתנה בשנת 2023 לשיעור של כ- 3% לעומת כ- 5.3% בשנת 2022.

ביום 11 באפריל 2022 העלה בנק ישראל מזה שנים ארוכות את שיעור הריבית בישראל ל- 0.35%. מאז, בנק ישראל הודיע על העלאות ריבית נוספות אשר העמידו את שיעור הריבית על 4.75%. העלייה החדה ביותר בריבית ב-11 השנים האחרונות. ביום 1 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח, הוריד בנק ישראל את הריבית ב- 0.25% לרמה של 4.5%. בהחלטה צוין כי למלחמה ישנן השלכות כלכליות משמעותיות על הפעילות הריאלית.

לפי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מיום 1 בינואר 2024, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנת 2024 ובשיעור של 5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4% (בדומה לתחזית שפורסמה בחודש נובמבר 2023) ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על שיעור של 2%. בנוסף לכך, ברבעון הרביעי של שנת 2024 הריבית צפויה לעמוד על שיעור של 3.75%/4.0%.

יצוין כי, עד פרוץ המלחמה, התקיימה בישראל מחלוקת ואי ודאות ביחס להשלכות הצפויות של שינויי חקיקה שקידמה ממשלת ישראל ביחס למערכת המשפט מתחילת שנת 2023. למועד הדוח ועל רקע המלחמה, מסתמן כי לעת עתה שינויי החקיקה האמורים נעצרו ולמועד פרסום הדוח אין כל ודאות לגבי המשך קידומם והשפעתם על המשק.

בהולנד שיעור האינפלציה בשנת 2022 הסתכם בכ- 11.6% וריבית הבנקים המרכזים היתה כ- 3%. הצמיחה בשנת 2023 במשקים המפותחים התמתנה. בגוש האירו הריבית עמדה על 4.5%. קצב האינפלציה בשנת 2023 הסתכם בכ- 3.8%.

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, נכסים הבלתי משועבדים שלה, מח"מ הלוואות הארוך ויכולתה לגייס מימון וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשברים ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל האירועים המפורטים לעיל ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשברים המתוארים לעיל וכן לאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה הידועות במועד הדוח. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם התמודדותה העתידית של הקבוצה עם המלחמה וההתפתחויות והשינויים בסביבה העסקית והשפעותיהם המפורטים לעיל על הקבוצה ועל תוצאותיה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכותיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ביניהם עוצמת ומשך המלחמה והמשבר הכלכלי בישראל, החרפת המלחמה, אחד או יותר מהגורמים האמורים לעיל, שינויים במגמת האינפלציה והריבית, שינויים מהותיים בשוקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור, מגמות ושינויים הנובעים מאירועים אלו.

מצבת הנכסים המניבים

שיוך קטגורי של כלל נכסי החברה:

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

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

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בארץ:

אזור הדרום		אזור המרכז		אזור הצפון	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
3,651	אופקים	5,130	ראש העין	2,760	מגדל העמק
<u>4,479</u>	אשקלון	308	כפר יונה	6,420	קריית שמונה
		5,831	כפר סבא	9,475	מעלות
		<u>9,575</u>	פתח תקווה	8,200	נצרת עלית
				2,504	כדורי
				<u>2,425</u>	נהריה
<u>8,130</u>		<u>20,844</u>		<u>31,784</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
בש"ח	מיליוני ש"ח			
64	197	95%	17	משרדים
37	258	99%	35	לוגיסטיקה ותעשייה
56	74	78%	9	מתחמי מסחר
	<u>529</u>	<u>95%</u>	<u>61</u>	

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה באירופה:

הולנד		גרמניה	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
29,667	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 בש"ח	שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
72	1,863	93%	180	משרדים לוגיסטיקה ותעשייה מלונאות ונופש
25	202	100%	45	
	2	-	4	
	<u>2,067</u>	<u>96%</u>	<u>229</u>	

החוב הפיננסי

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

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

המינוף הפיננסי של החברה

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

אתגרים פיננסיים

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

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

בישראל לחברה מסגרות אשראי מאושרות ומחייבות בהיקף כולל של כ- 80 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ- 71 מיליון ש"ח ו-LTV ממוצע בשיעור של כ- 24%.

ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת החוב נטו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינה כ- 2.9 מיליארד ש"ח.

ההון המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 מהווה כ- 29.52% מסך המאזן ובדוח הנפרד של החברה ההון העצמי מהווה כ- 33.83% מסך המאזן.

דירוג אשראי

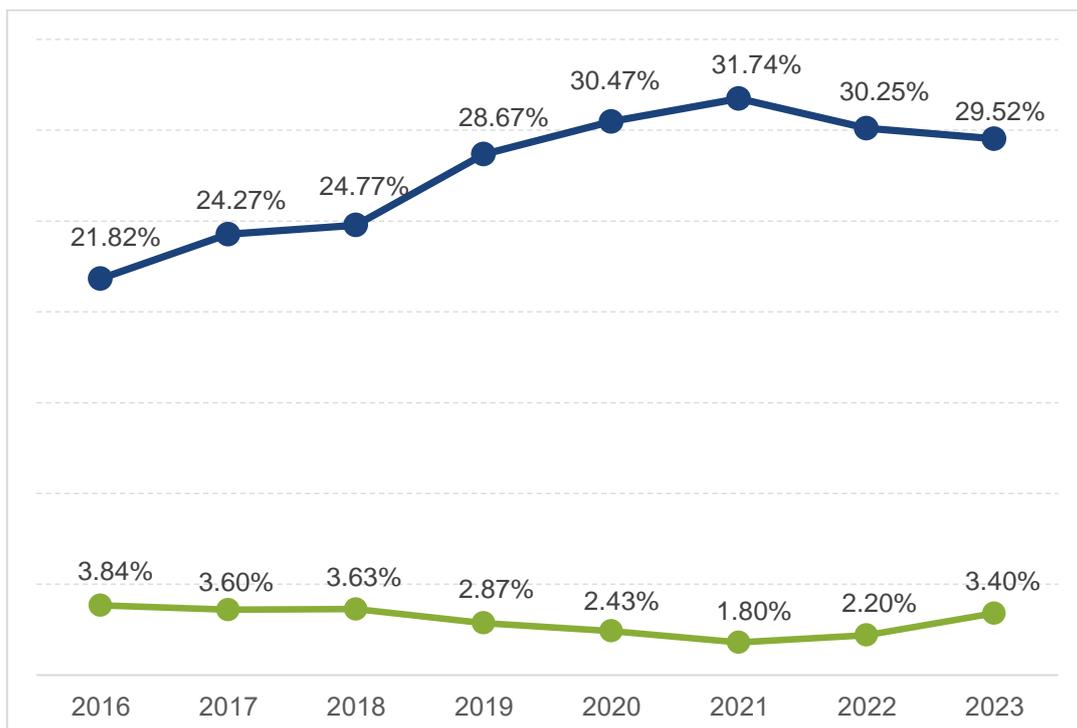
ביום 25 בינואר 2023 הורידה מעלות S&P את דירוג החברה ואיגרות החוב ל- ilA עם תחזית דירוג יציבה, על רקע היחלשות הפרופיל הפיננסי וכן דירוג ilA-2 לניירות ערך מסחריים. בעקבות הורדת הדירוג ובהתאם לשטרי הנאמנות של איגרות החוב (סדרה ח' וסדרה ט') החל ממועד הורדת הדירוג עלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי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

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 מזומנים 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 החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 178 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה ב- NOI של חברה כלולה בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח), לעומת סך של כ- 157 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (כולל חלק החברה ב- NOI של חברה כלולה בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח).

עיקר הגידול ב- NOI בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע מגידול בשער האירו, מהשפעת עליית מדד המחירים על השכירויות של הנכסים בארץ ובהולנד ומרכישת נכסים בהולנד ובישראל אשר הניבו הכנסות לאורך מלוא תקופת הדוח ולא הניבו לאורך מלוא התקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון הרביעי לשנת 2023, הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 39.4 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה ב- NOI של חברה כלולה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח), לעומת סך של כ- 41.6 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה ב- NOI של חברה כלולה בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח) ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר ממכירת נכסים בקיזוז עלייה בשער האירו.

רווחי FFO (Funds From Operations)

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

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

חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 47 מיליון ש"ח לעומת כ- 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 93 מיליון ש"ח לעומת 90 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

לפרטים אודות חישוב ה- FFO של החברה לפי גישת ההנהלה, ראה סעיף 7.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS.

רווח והפסד:

סה"כ לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר							
2022	2023	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	הערות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
הכנסות							
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול							
192,724	216,127	52,755	52,199	55,328	55,845		
31,190	35,618	7,116	8,543	11,291	8,668		
59,000	-	-	-	-	-		
282,914	251,745	59,871	60,742	66,619	64,513	1	הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
עלות ההכנסות							
עלות השכירות ושירותי הניהול							
46,779	54,889	16,225	13,228	12,664	12,772		
24,158	24,021	6,372	6,497	6,230	4,922		
48,042	364	92	90	91	91		
118,979	79,274	22,689	19,815	18,985	17,785		
163,935	172,471	37,182	40,927	47,634	46,728	2	עלות מכירת הקרקעות
רווח גולמי							
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו							
213,030	(153,699)	(50,202)	(20,142)	(72,640)	(10,715)	3	
(5,312)	(7,784)	(2,323)	(1,466)	(2,734)	(1,261)		
(42,932)	(41,100)	(9,947)	(9,470)	(11,501)	(10,182)	4	הוצאות מניהל וכלליות
(15,156)	(1,902)	211	80	(742)	(1,451)	5	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
313,565	(32,014)	(25,079)	9,929	(39,983)	23,119		
(132,261)	(128,022)	(24,814)	(31,236)	(34,434)	(37,538)	6	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
3,737	14,124	6,469	4,493	990	2,172	6	הוצאות מימון
							הכנסות מימון
185,041	(145,912)	(43,424)	(16,814)	(73,427)	(12,247)		רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון
חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס							
374	(2,789)	(1,636)	(1,322)	27	142		
185,415	(148,701)	(45,060)	(18,136)	(73,400)	(12,105)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(55,605)	17,899	11,445	2,921	6,017	(2,484)	7	מסים על ההכנסה
129,810	(130,802)	(33,615)	(15,215)	(67,383)	(14,589)		רווח (הפסד) לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:							
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ העברת קרנות הון לדוח על הרווח הכולל							
52,525	61,990	(10,438)	8,246	19,328	44,854		
-	(322)	-	-	(322)	-		
4,536	575	575	-	-	-		
57,061	62,243	(9,863)	8,246	19,006	44,854		
186,871	(68,559)	(43,478)	(6,969)	(48,377)	30,265	8	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה							
35,332	(72,797)	(16,418)	(5,685)	(36,873)	(13,821)		
94,478	(58,005)	(17,197)	(9,530)	(30,510)	(768)		
129,810	(130,802)	(33,615)	(15,215)	(67,383)	(14,589)		רווח (הפסד) לשנה המיוחס ל:
בעלים של חברת האם							
דכויות 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- 252 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 224 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול, נטו נובע מרכישת נכסים אשר הניבו הכנסות לאורך מלוא תקופת הדוח ולא הניבו לאורך מלוא התקופה המקבילה אשתקד, מעליה בשער האירו ומעליה בהכנסות ממלונאות.

הכנסות החברה מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו ברבעון הרביעי לשנת 2023 לסך של כ- 60 מיליון ש"ח בדומה לרבעון המקביל אשתקד.

(2) רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 172 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 164 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהסיבות המתוארות בסעיף 1 לעיל. מנגד בשנה קודמת נבע לחברה רווח מהשלמת מכירת הקרקע בחדרה.

הרווח הגולמי של החברה לרבעון הרביעי לשנת 2023 הסתכם לסך של כ- 37 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 39 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

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

בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 154 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 213 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההפסד נובע משערוך שלילי של נכסי הקבוצה בהולנד בסך של כ- 131 מיליון ש"ח אשר כלל ירידת ערך חד פעמית בסך של כ- 37 מיליון ש"ח בגין עליה בשיעור מס הרכישה בהולנד, שהשפיע על שוויים של כל נכסי החברה בהולנד, כמו כן משערוך שלילי בשל עלויות עסקת רכישת נכסים בחברת הבת פאי סיאם וירידת ערך בסך של כ- 41 מיליון ש"ח, ומנגד שערוך חיובי של נכסי נדל"ן להשקעה בישראל בסך של כ- 18 מיליון ש"ח (בעיקר בגין השפעת עליית המדד על שווי הנכסים המניבים של החברה בישראל).

הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ברבעון הרביעי לשנת 2023 נטו הסתכמו בסך של כ- 50 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 38 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר ההפסד נובע מירידת ערך בסך של כ- 58 מיליון ש"ח של נכסי החברה בהולנד לעומת עליית ערך של כ- 27 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד של נכסי חברת הבת פאי סיאם.

(4) הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הוצאות המכירה הנהלה וכלליות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 49 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות של החברה ברבעון הרביעי לשנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 13 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 16 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון נובע מירידה בזקיפת הוצאה חשבונאית בגין תשלום מבוסס מניות לנושאי משרה בחברה.

(5) הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות אחרות, נטו בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע ממחיקה חד פעמית של השקעה בפרויקט WIV בשנת 2022.

(6) הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 114 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 129 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בהוצאות המימון, נטו נבע מהתמתנות שיעור עליית המדד, תחילת היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשירים, מהכנסות ריבית בגין פיקדונות בתאגידים בנקאיים ובגין הלוואות לאחרים.

הוצאות המימון, נטו, ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 18 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 37 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון נובע מהסיבות שפורטו לעיל.

(7) מסים על הכנסה

הכנסות המיסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 18 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 56 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מהקטנת עתודות למס בגין שערוכים שליליים של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בתקופת הדוח, לעומת הגדלת עתודות למס בגין שערוכים חיוביים בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות המיסים ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 11.5 מיליון ש"ח לעומת הוצאה בסך של כ- 6.5 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר השינוי נובע מהסיבות שפורטו לעיל.

(8) הפסד לתקופה

ההפסד בשנת הדוח הסתכם לסך של כ- 131 מיליון ש"ח (חלק הבעלים כ- 73 מיליון ש"ח) לעומת רווח בסך של כ- 130 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (חלק הבעלים כ- 35 מיליון ש"ח).

ההפסד לרבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכם לסך של כ- 34 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 4 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		הערות	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
388,826	286,016		מזומנים ושווי מזומנים
69,310	71,281		נכסים פיננסיים לזמן קצר
6,865	7,586		לקוחות
23,520	33,597		חייבים ויתרות חובה
267,342	4,700		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>755,863</u>	<u>403,180</u>	1	
			נכסים לא שוטפים
61,061	55,569		השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
20,275	50,585		פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
89,523	-		מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה
2,548,245	2,588,489		נדל"ן להשקעה
1,267,992	1,510,358		נדל"ן להשקעה בהקמה
595,501	663,209		רכוש קבוע, נטו
2,927	3,479		נכס זכות שימוש
10,689	-		נכסי מסים נדחים
<u>4,596,213</u>	<u>4,871,689</u>	2	
<u>5,352,076</u>	<u>5,274,869</u>		
			סך הכל נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
100,350	86,399		אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
311,075	335,310		חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
41,432	128,340		חלויות שוטפות של איגרות חוב
15,724	16,593		התחייבויות לספקים ולנתני שירותים
66,682	59,460		זכאים ויתרות זכות
58,075	51,254		התחייבויות בגין מסים שוטפים
1,434	1,200		הפרשות
119,739	-		התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>714,511</u>	<u>678,556</u>	3	
			התחייבויות לא שוטפות
1,371,649	1,535,780		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,085,529	1,027,425		איגרות חוב
23,557	22,005		הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
25,006	25,006		התחייבויות למתן שירותי בניה
185,138	138,394		הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,050	5,291		פיקדונות משוכרים
284,447	244,165		התחייבויות מסים נדחים
37,310	40,284		התחייבויות בגין חבירה
731	884		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,018,417</u>	<u>3,039,234</u>		
<u>3,732,928</u>	<u>3,717,790</u>	4	
			סך הכל התחייבויות
			התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים
			הון
			הון המיוחס לבעלים של חברת האם:
663	663		הון מניות
293,504	293,721		פרמיה
543,602	461,874		יתרת רווח
-	(16,069)		קרן הון מחברה לתועלת הציבור
13,761	13,531		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
11,893	19,607		קרן הון בגין תשלום מבוטס מניות
18,392	18,392		קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(100,540)	(61,100)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
21,576	21,864		קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
(14,916)	(31,173)		מניות באוצר
<u>787,935</u>	<u>721,310</u>		
<u>831,213</u>	<u>835,769</u>		סך הון המיוחס לבעלים של חברת האם
<u>1,619,148</u>	<u>1,557,079</u>		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>5,352,076</u>	<u>5,274,869</u>		סך הכל הון

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) נכסים שוטפים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 403 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 756 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הקיטון נובע מירידה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך כולל של כ- 263 מיליון ש"ח בעקבות השלמת מכירת הנכסים ומירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 101 מיליון ש"ח בקיזוז עליה בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

(2) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 4,872 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 4,596 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיפים נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כולל של כ- 283 מיליון ש"ח (ראה סעיף 3 להלן), מעליה בסעיף רכוש קבוע בסך כולל של כ- 68 מיליון ש"ח, מעליה בסעיף פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ- 30 מיליון ש"ח ומנגד ירידה בסעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 90 מיליון ש"ח (שמוינו לסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה).

(3) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

שווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של כ- 4,099 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,816 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול נובע מהשקעות ורכישות נכסים בסך של כ- 224 מיליון ש"ח, מהפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 136 מיליון ש"ח בעקבות עליה בשער האירו בתקופת הדוח וממיון נכסים מסעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 79 מיליון ש"ח בניכוי התאמת שווי הוגן שלילית של נדל"ן להשקעה בישראל ובחו"ל בסך של כ- 154 מיליון ש"ח.

(4) התחייבויות שוטפות

התחייבויות השוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו לסך של כ- 679 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 715 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הקיטון נובע מירידה בסך של כ- 120 מיליון ש"ח בהתחייבויות בגין נכסים לא שוטפים מוחזקים למכירה בעקבות השלמת מכירת הנכסים, בקיזוז גידול בחלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של כ- 87 מיליון ש"ח.

(5) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו לסך של כ- 3,039 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,018 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול נבע מעליה בסעיף התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 164 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות מחזור הלוואה בהולנד, בתוספת השפעת העליה בשער האירו, בקיזוז ירידה של כ- 47 מיליון ש"ח בסעיף הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בעיקר בעקבות המרה להון של חלק מהלוואות לחברת נכס בהולנד. קיטון בהתחייבויות מסים נדחים בסך של כ- 40 מיליון ש"ח בעקבות הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידה בסעיף איגרות החוב בסך של כ- 58 מיליון ש"ח בעיקר עקב מיון לחלויות שוטפות.

(6) הון

ההון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של כ- 1,557 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 836 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 29.52% מסך המאזן, לעומת כ- 1,619 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. בדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ("סולו") ליום 31 בדצמבר 2023, ההון העצמי מהווה כ- 33.83% מסך המאזן.

נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 45 מיליון ש"ח, הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 908 מיליון ש"ח, מתמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 220 מיליון ש"ח, מהנפקת איגרות חוב על ידי פאי סיאם בסך של כ- 40 מיליון ש"ח ומתמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו בסך של כ- 24 מיליון ש"ח. המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון התחייבויות בגין נכסים שסוגו כמחזקים למכירה בסך של כ- 123 מיליון ש"ח, לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, קרן אגרות חוב, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 860 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 322 מיליון ש"ח, לרכישה של מניות באוצר בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ולתשלומי דיבידנד בסך כולל של כ- 25 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, הקבוצה עומדת בהתניות הפיננסיות בהן היא מחויבת על פי שטרי הנאמנות לאיגרות החוב (סדרות ח' ו- ט') של החברה (לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן) והסכמי מימון מול גורמים פיננסיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 14.4.1 בפרק א' לדוח התקופתי.

תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד:

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 275 מיליון ש"ח ועודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 81 מיליון ש"ח.

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

לפיכך, בישיבת הדירקטוריון מיום 26 במרץ 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- 241 מיליון ש"ח.

ממשל תאגידי וסיכוני שוק

1. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

1.1 האחראי לניהול הסיכונים בקבוצה

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

1.2 סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

א. סיכוני ריבית

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 3,274 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,152 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 1,412 מיליון ש"ח בריבית קבועה וצמודות מדד בארץ, כ- 407 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ וכ- 303 מיליון ש"ח בריבית קבועה ולא צמודה בארץ.

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,916 מיליון ש"ח הנושא ריבית משתנה (התלויה בשיעור ריבית הפריים וריבית הליבור) וריבית קבועה וצמודה, לעומת יתרת אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,661 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון באופן שעליית שיעור הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון ולפגיעה בתזרים המזומנים של החברה. לעליית שיעור ריבית הפריים היתה השפעה של כ- 8 מיליוני ש"ח על תוצאות הקבוצה בתקופת הדוח.

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

ב. סיכוני מטבעות

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 1,063 מיליון ש"ח, אשר בעיקרן מימנו רכישת נכסים בחו"ל (ראה גם סעיף 1.3 להלן).

ג. סיכוני מדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות (בניכוי הנכסים) צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ- 1,349 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 2.4%.

הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן במשק אליהן צמודות עיקר התחייבויות הקבוצה לזמן ארוך. הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו. לעליית המדד הייתה השפעה של כ- 36 מיליון ש"ח על תוצאות החברה בתקופת הדוח.

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

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- 1,001 מיליון ש"ח.

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

1.4 השקעות בניירות ערך

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

1.5 דוח בסיסי הצמדות

לפרטים בדבר דוח בסיסי הצמדות ליום 31 בדצמבר 2023, ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

1.6 ניתוחי רגישות

לפרטים בדבר רגישות לשינויים בשערי הריבית ובשער החליפין, ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2.1 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו 2 דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בשל מורכבות הדיווח הכספי בה, היקף ואופי פעילותה. הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית נכון למועד הדוח הינם:

(1) מר גיא פרג, יו"ר הדירקטוריון, רואה חשבון, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, בעל תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון).

(2) גב' מיכל גור, דירקטורית בלתי תלויה, רואת חשבון, בעלת תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, בעלת תואר שני בכלכלה ובמינהל עסקים (התמחות במימון), כיהנה כמשנה למנכ"ל של חברת א.לוי השקעות ובנין בע"מ וכיום מנכ"לית חברת אלמוגים החזקות בע"מ.

(3) מר עמיחי קרנר, דירקטור בלתי תלוי, פרופסור, מוסמך ובוגר משפטים; בוגר כלכלה ומנהל עסקים, שימש כדירקטור ויו"ר ועדת ביקורת ומאזן בגבאי מניבים ופיתוח בע"מ ובריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ; שימש סגן דיקן בבית הספר לנדל"ן - המכללה האקדמית נתניה; עוסק ביעוץ מקצועי ופיננסי בנדל"ן ויעוץ חיצוני לאוניברסיטת בר אילן.

(4) מר מאיר בן חמו, דירקטור חיצוני, בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ומשפטים, עורך דין, בעל תואר שני במנהל ומדיניות ציבורית, מנכ"ל מייסד חברה ליעוץ פיננסי ויעוץ משפטי בתחום המיסים; מנכ"ל ובעלים של חברה בתחום יזמות נדל"ן;

(5) מר יגאל דן, דירקטור חיצוני, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, בעל תואר ראשון במשפטים ובעל תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון), רואה חשבון ועורך דין; כיהן כיו"ר דירקטוריון וחבר וועדת השקעות ברעות - חברה לניהול קופות גמל בע"מ.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

2.2 דירקטורים בלתי תלויים

החברה אימצה הוראה בתקנונה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים כמפורט להלן:

- (1) אם בחברה אין בעל שליטה או מי שמחזיק בדבוקת שליטה (להלן בס"ק זה: "**בעל שליטה**") - יהיו רוב חברי דירקטוריון החברה דירקטורים בלתי תלויים (כולל הדירקטורים החיצוניים);
- (2) אם בחברה יש בעלי שליטה - יהיו לפחות שליש מבין חברי הדירקטוריון, דירקטורים בלתי תלויים (כולל הדירקטורים החיצוניים).

נכון למועד זה, החברה מקיימת את הוראות התקנון בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה.

2.3 מבקר פנים

שם מבקר הפנים: רו"ח ומשפטן ד"ר אייל הורוביץ
תאריך תחילת כהונה: 1 בינואר 2009.
כישוריו לתפקיד: רואה חשבון.

ד"ר הורוביץ נתן שירותי חיצוני לחברה ולחברות המוחזקות על ידה (לא הועסק כשכיר).

למיטב ידיעת החברה ועל פי מה שנמסר לה מהמבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד באמור בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**").

המבקר הפנימי מציע תכנית ביקורת שנתי, לחברה ולחברות המוחזקות על ידה, לרבות החברות הזרות בחו"ל, בתיאום עם הנהלת החברה, אשר מובאת לדיון ואישור בפני וועדת הביקורת של החברה (להלן בסעיף זה: "**הוועדה**") ודירקטוריון החברה.

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

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

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

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

עם כניסתו לתפקיד, ערך המבקר הפנימי סקר סיכונים מקיף ורחב בחברה, אשר במסגרתו נערך מיפוי של סיכוני העל של החברה ורמת הסיכון הנאמדת בהם. בדוח נפרד ("ממצאים אגב הסקר הראשוני (סקר סיכונים) על הבקרה בחברה"), פירט המבקר הפנימי נושאים וליקויים בבקרה הפנימית של החברה, אשר הועלו במסגרת סקר הסיכונים, תוך פירוט סיכונים פרטניים בבקרה הפנימית של החברה והמנגנונים הקיימים לגידורם והמומלצים לטיפולם. בשנת 2017 בוצע עדכון של סקר סיכונים מקיף לחברה ובהתאם למסקנותיו נקבעים נושאי הביקורת, מוצגים לוועדה ומומלצים על ידה לדירקטוריון החברה שמאשר את התוכנית. סקר הסיכונים של החברה נבחן ועודכן שוב במסגרת ועדת ביקורת שהתקיימה ביום 22 במאי 2022.

דוחות מבקר הפנים:

בתקופת הדוח נבדקו על ידי המבקר הפנימי הנושאים הבאים:

- ממשל תאגידי (מרץ 2023).
- רכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד (מאי 2023).
- תשלום לספקים בהולנד (אוגוסט 2023).
- רכש והתקשרויות עם ספקים (אוגוסט 2023).
- יישום המלצות המבקר בדוחות הביקורת 2023 (26 נובמבר 2023).
- בחינה תקופתית לאפקטיביות תוכנית האכיפה פנימית (26 נובמבר 2023).

המועדים בהם התקיימו דיונים בוועדת הביקורת של החברה בנושא ביקורת פנים בתקופת הדוח הינם: 19 במרץ 2023, 23 במאי 2023, 29 באוגוסט 2023 ו- 26 בנובמבר 2023 וזאת לאחר הגשת דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי להנהלת החברה ולחברי ועדת הביקורת מספר ימים לפני ניהולם של כל אחד מהדיונים בוועדת הביקורת. סה"כ דנה ועדת הביקורת בשישה דוחות ביקורת שהציג המבקר הפנימי בתקופת הדוח.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי:

לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. למבקר הפנימי יש גישה חופשית למערכות המידע, לרבות נתונים כספיים לצורך ביצוע תפקידו. למבקר הפנים הומצאו כל המסמכים וההסברים אשר נדרשו על ידיו, במסגרת ביצוע ביקורתיו.

תגמול המבקר הפנימי:

בתמורה לעבודת הביקורת בשנת 2023 שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך כולל של כ- 103 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

2.4 גילוי בדבר שכר טרחת רואי חשבון

משרד Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות' משמש כרואה החשבון המבקר של החברה.

שכר טרחת המבקר נקבע בהתאם להיקף עבודתו הצפוי, כפי שהיה במועד ההתקשרות, כסכום שנתי קבוע, ואושר על ידי הנהלת החברה בהיקף שאושר על ידי הדירקטוריון.

להלן פירוט השכר הכולל לרואי החשבון המבקרים של החברה בגין שרותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושרותי מס (להלן: "שירותי ביקורת") ושירותים אחרים, בארץ ובחו"ל (משרד Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות'):

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

2022	2023	
<u>אלפי ש"ח</u>		
836	886	שירותי ביקורת וסקירה שירותים אחרים
28	50	
<u>864</u>	<u>936</u>	

2.5 גילוי בדבר מורשי חתימה בתאגיד

נכון למועד חתימת הדוחות, בחברה אין גורם יחיד אשר יכול לחייב בחתימתו את החברה מבלי להידרש לאישורו של גורם נוסף (פנימי או חיצוני).

2.6 תכנית אכיפה פנימית

החברה הכינה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות הערך. התכנית הוכנה על בסיס סקר ציות שנערך על ידי משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' ובסיוע מומחה בתחום האכיפה הפנימית. התכנית אושרה לראשונה על ידי הדירקטוריון ביום 17 במרץ 2013. התכנית הנה חלק מנהלי החברה ומחייבת את כל נושאי המשרה והעובדים בחברה. היועצת המשפטית ומזכירת החברה מונתה לממונה כפיפת הדירקטוריון ליישום תוכנית האכיפה הפנימית וועדת הביקורת מונתה על ידי הדירקטוריון לפיקוח על הפעלת התכנית. ביום 13 באוגוסט 2018 הוצגה לוועדת הביקורת של החברה תכנית אכיפה מעודכנת ואושרה על ידי חברי הוועדה. התכנית מיושמת, הלכה למעשה, באופן שוטף ומוטמעת בקרב העובדים ונושאי המשרה בחברה. בשנים 2020 ו-2022 נבחן הצורך בעדכון תוכנית האכיפה וממצאי הבחינה הוצגו לוועדת הביקורת ואושרו על ידו.

2.7 תרומות

במהלך שנת הדיווח תרמה החברה תרומות כספיות ותרומות בשווה כסף לארגונים ולעמותות במשק הישראלי במטרה לסייע בתחומי חברה וקהילה, כגון: חיזוק הפריפריה, חינוך ילדים ובני נוער, שילוב אנשים עם מוגבלויות בקהילה, נשים מוכות, בריאות, איכות הסביבה וסיוע לאוכלוסיות חלשות ולבית יתומים.

במסגרת תרומות החברה, אימצה החברה יחידה בתכנית "גדולים במדים" שנוסדה ע"י עמותת "יד לילד המיוחד". תכנית "גדולים במדים" נוסדה לפני כעשור במטרה לשלב בצה"ל נערים עם מוגבלויות ובכך להביא לשילובם בחברה הישראלית כאשר המטרה המרכזית היא לשלב אותם בסופו של דבר בתעסוקה אזרחית על מנת שיוכלו לחיות חיים עצמאיים ככל האפשר.

התרומות הכספיות הסתכמו בשנת 2023 לסך של כ- 147 אלף ש"ח, למטרות צדקה וחסד לארגונים פילנתרופיים. בנוסף בוצעה תרומה בדרך של השכרת מבנים ללא תמורה לעמותת יוניסטרים, אשר נוסדה על ידי מר רוני צארום, בעל השליטה בחברה, מייסד ויו"ר העמותה. לפרטים נוספים ראה ביאור 31.א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וסעיף 9 בפרק ד' לדוח התקופתי.

החברה היא עמיתה של ארגון מעלה - עסקים מנהיגים אחריות חברתית, ארגון הגג המקצועי, המוביל בישראל, של עסקים המחוללים שינוי בתחום האחריות התאגידית. כמו-כן, יש לציין, שבשנים 2023, השתתפה החברה, בדירוג מעלה, וזכתה בדירוג הגבוה זהב.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח פיננסי של התאגיד

3.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים:

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

3.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

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

3.3 שינויים בשערי חליפין של מט"ח:

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

להלן פרטים על השינויים כאמור (מ- 31.12.2023 עד 25.03.2024):

שיעור השינוי	מטבע
--	דולר ארה"ב (\$)
(2.4%)	אירו אירופי (€)

4. 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 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע מחזיקה החברה 3,724,433 מניות שלה עצמה באוצר. כמו כן, מחזיקה מריו לזניק נופך בע"מ, חברה מאוחדת בשליטה מלאה של החברה ב- 1,173,141 מניות של החברה.

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

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

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

5. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

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

מועד הנפקה	אג"ח (סדרה ח')	אג"ח (סדרה ט')
מועד הנפקה	25/01/2021	19/10/2021
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	276,684	300,000
מועד הגדלת הסדרה	15/07/2021	-
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (באלפי ש"ח)	576,684	-
שווי נקוב ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	562,267	285,000
שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	627,058	310,683
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)	-	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	624,698	307,610
שווי בורסאי ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	569,464	261,544
סוג ושיעור הריבית	הסדרה הונפקה לראשונה בריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.5%. החל מיום 25/1/2023 – ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.75% + מדד (תוספת ריבית בגין ירידת דירוג) ¹	הסדרה הונפקה לראשונה בריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.74%. החל מיום 25/1/2023 - ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.99% + מדד (תוספת ריבית בגין ירידת דירוג) ²
מועדי תשלום הקרן	שבעה (7) תשלומים לא שווים כמפורט להלן: תשלום של 2.5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2023, תשלום של 15.5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2024; 3 תשלומים שווים של 16% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2027; ו-2 תשלומים שווים של 17% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2029.	שמונה (8) תשלומים לא שווים כמפורט להלן: 3 תשלומים שווים של 5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025; תשלום של 10% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2026; תשלום של 15% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2027; ו-3 תשלומים שווים של 20% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2030.
מועדי תשלום הריבית	הריבית תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 (כולל).	הריבית תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	הקרן והריבית צמודות למדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש דצמבר 2020.	הקרן והריבית צמודות למדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש אוגוסט 2021.
האם ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר של איגרות החוב (סדרה ח'), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה ח'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 21 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-009864) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר של איגרות החוב (סדרה ט'), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה ט'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 17 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-156747) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹ לפרטים בדבר תשלום תוספת ריבית על אגרות החוב בגין ירידת דירוג אגרות החוב ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-011310).

² ראו ה"ש 1 לעיל.

אג"ח (סדרה ט')		אג"ח (סדרה ח')	
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ		שם חברת הנאמנות	
דן אבנון		שם האחראי על סדרת האג"ח	
טלפון 03-5544553; פקס: 03-5271736; דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il		דרכי התקשרות	
רחוב ששת הימים 30, בני ברק		כתובת למשלוח מסמכים	
אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות").		החברה המדרגת נכון ליום 31.12.2023 ולמועד הדוח	
ilA		ilA	
ilA-		ilA-	
ביום 19 בספטמבר 2021 הודיעה מעלות על קביעת דירוג ראשוני ilA לאיגרות החוב (סדרה ט') של החברה ⁵ .		ביום 7 בספטמבר 2020 הודיעה מעלות על קביעת דירוג ראשוני ilA לאיגרות החוב (סדרה ח') של החברה ³ .	
ביום 25 בינואר 2023 הודיעה מעלות על הורדת הדירוג ל-'ilA', תחזית יציבה וביום 28 בינואר 2024 הודיעה מעלות על אשרור הדירוג ⁶ .		ביום 25 בינואר 2023 הודיעה מעלות על הורדת הדירוג ל-'ilA', תחזית יציבה, וביום 28 בינואר 2024 הודיעה מעלות על אשרור הדירוג ⁴ .	
למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות. לפרטים בדבר עמידה בתניות הפיננסיות על פי שטר הנאמנות ראו סעיף 14.4.1 בפרק א' לדוח התקופתי.		למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות. לפרטים בדבר עמידה בתניות הפיננסיות על פי שטר הנאמנות ראו סעיף 14.4.1 בפרק א' לדוח התקופתי.	
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי.		למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי.	
לא		לא	
כן		כן	
		האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	
		האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?	
		האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן או שונו/הוצע לשנות תנאים?	
		האם מהותית?	

לפרטים נוספים ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

³ לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 7 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-15-089308) ומיום 21 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-009465), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

⁴ לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 25 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-011304) ומיום 28 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010758), אשר המידע האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה, וכן ראו סעיף 14.6 בפרק א' לדוח התקופתי.

⁵ לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-147456) ומיום 17 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-156579), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

⁶ ראו ה"ש 4 לעיל.

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: 26 במרץ 2024



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי
2-3	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-86	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברה אספן גרופ בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אספן גרופ בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

לא בדקנו את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברה בת שאוחדה אשר נכסיה והכנסותיה הכלולים באיחוד מהווים כ-40% וכ-15%, בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותה חברה בוקרה על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לאפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותה חברה, מבוססת על הדוח של רואי החשבון המבקרים האחרים.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון המבקרים האחרים מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון המבקרים האחרים מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוח רואי החשבון המבקרים האחרים, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו, מיום 28 במרץ, 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוח רואי החשבון המבקרים האחרים.

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

תל אביב, 26 במרץ 2024

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אספן גרופ בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברת הבת שאוחדה אשר נכסייה הכלולים באיחוד מהווים כ-40% וכ-38% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-15% וכ-12%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הסתכמה לסך של כ-44,662 אלפי ש"ח וכ-51,027 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, הסתכם להפסד בסך של כ-2,575 אלפי ש"ח ולרווח בסך של כ-593 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו מיום 28 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

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

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023.

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בבאורים 2 יב', 4 ב' ו-15, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 4,099 מיליון ש"ח, ובשנת 2023 החברה הכירה בהפסד מירידת ערך בשוויים ההוגן בסך של כ- 154 מיליון ש"ח.

כמפורט בבאור 4 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות, בחירת עסקאות השוואה של נכסים דומים, את ההתאמות שיש לבצע לגביהן ביחס לנכסים של החברה, ואת קביעת שיעור התשואה הראוי ביותר הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 15.

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

נהלי הביקורת שבצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 במרץ 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 מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
388,826	286,016	6	נכסים שוטפים
69,310	71,281	22,7	מזומנים ושווי מזומנים
6,865	7,586	8	נכסים פיננסיים לזמן קצר
23,520	33,597	9	לקוחות
267,342	4,700	11	חייבים ויתרות חובה
755,863	403,180		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
61,061	55,569	13	נכסים לא שוטפים
20,275	50,585	14	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
89,523	-	12	פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,548,245	2,588,489	15	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה
1,267,992	1,510,358	15	נדל"ן להשקעה
595,501	663,209	16	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,927	3,479		רכוש קבוע, נטו
10,689	-	.n.28	נכס זכות שימוש
4,596,213	4,871,689		נכסי מסים נדחים
5,352,076	5,274,869		סך הכל נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
100,350	86,399		אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
311,075	335,310	19	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
41,432	128,340	19	חלויות שוטפות של איגרות חוב
15,724	16,593		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
66,682	59,460	17	זכאים ויתרות זכות
58,075	51,254	ט.28	התחייבות בגין מסים שוטפים
1,434	1,200	18	הפרשות
119,739	-	11	התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>714,511</u>	<u>678,556</u>		
			התחייבויות לא שוטפות
1,371,649	1,535,780	19	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,085,529	1,027,425	19	איגרות חוב
23,557	22,005	19	הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
25,006	25,006		התחייבות למתן שירותי בניה
185,138	138,394	19, ה.15	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,050	5,291		פיקדונות משוכרים
284,447	244,165	ח.28	התחייבויות מסים נדחים
37,310	40,284		התחייבות בגין חכירה
731	884		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,018,417</u>	<u>3,039,234</u>		
<u>3,732,928</u>	<u>3,717,790</u>		סך הכל התחייבויות
		20	התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים
		21	הון
			הון המיוחס לבעלים של החברה:
663	663		הון מניות
293,504	293,721		פרמיה
543,602	461,874		יתרת רווח
-	(16,069)		קרן הון מחברה לתועלת הציבור
13,761	13,531		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
11,893	19,607		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
18,392	18,392		קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(100,540)	(61,100)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
21,576	21,864		קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
(14,916)	(31,173)		מניות באוצר
<u>787,935</u>	<u>721,310</u>		סך הון המיוחס לבעלים של החברה
831,213	835,769		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,619,148</u>	<u>1,557,079</u>		סך הכל הון
<u>5,352,076</u>	<u>5,274,869</u>		

26 במרץ 2024

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
179,095	192,724	216,127	23
12,766	31,190	35,618	
4,351	59,000	-	10
<u>196,212</u>	<u>282,914</u>	<u>251,745</u>	
הכנסות			
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול			
הכנסות משירותי מלונאות			
הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי			
עלות ההכנסות			
עלות השכירות ושירותי הניהול			
עלות משירותי מלונאות			
עלות מכירת הקרקעות			
40,556	46,779	54,889	א.24
(*) 11,982	(*) 24,158	24,021	ב.24
403	48,042	364	
<u>52,941</u>	<u>118,979</u>	<u>79,274</u>	
<u>143,271</u>	<u>163,935</u>	<u>172,471</u>	
רווח גולמי			
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו			
205,584	213,030	(153,699)	15
(*) (1,218)	(*) (5,312)	(7,784)	א.25
(26,736)	(42,932)	(41,100)	ב.25
(10,587)	(15,156)	(1,902)	26
<u>310,314</u>	<u>313,565</u>	<u>(32,014)</u>	
רווח (הפסד) מפעולות רגילות			
הוצאות מימון			
תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')			
הכנסות מימון			
רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון			
חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס			
(88,813)	(132,261)	(128,022)	27
(28,832)	-	-	ג.19
11,078	3,737	14,124	27
<u>203,747</u>	<u>185,041</u>	<u>(145,912)</u>	
12,959	374	(2,789)	
<u>216,706</u>	<u>185,415</u>	<u>(148,701)</u>	
(42,216)	(55,605)	17,899	28
<u>174,490</u>	<u>129,810</u>	<u>(130,802)</u>	
רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה			
מסים על ההכנסה			
רווח (הפסד) לשנה			
(79,724)	52,525	61,990	
-	-	(322)	
38,616	4,536	575	
<u>(41,108)</u>	<u>57,061</u>	<u>62,243</u>	
<u>133,382</u>	<u>186,871</u>	<u>(68,559)</u>	
סך הכל רווח כולל לשנה			
רווח (הפסד) לשנה המיוחס ל:			
בעלים של החברה			
זכויות שאינן מקנות שליטה			
91,958	35,332	(72,797)	
82,532	94,478	(58,005)	
<u>174,490</u>	<u>129,810</u>	<u>(130,802)</u>	
סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס ל:			
בעלים של החברה			
זכויות שאינן מקנות שליטה			
52,681	71,937	(33,069)	
80,701	114,934	(35,490)	
<u>133,382</u>	<u>186,871</u>	<u>(68,559)</u>	
רווח (הפסד) למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של החברה (בש"ח):			
1.47	0.56	(1.17)	א.29
<u>1.46</u>	<u>0.55</u>	<u>(1.17)</u>	ב.29
הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):			
שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה			
שימש בחישוב הרווח המדולל למניה			
62,890	63,524	62,022	
<u>63,518</u>	<u>64,304</u>	<u>62,022</u>	

(*) מוין מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלים של החברה

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון בגין 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 החברה לתועלת הציבור (1)	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,619,148	831,213	787,935	(14,916)	21,576	(100,540)	18,392	11,893	13,761	-	543,602	293,504	663
(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 31 בדצמבר 2022

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 שערור רכוש קבוע, נטו ממס
סך הכל הפסד כולל לשנה
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד שהוכרז
רכישת מניות באוצר על ידי החברה, נטו (2)
מימוש כתבי אופציה למניות
המרת הלואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון (3)
חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה
עסקאות עם בעל שליטה
סך הכל שינויים בשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

- (1) לפרטים בדבר קרן הון לחברה לתועלת הציבור, ראה ביאור 5.1.15.
- (2) לפרטים בדבר מכירת מניות שהוחזקו באוצר, ראה ביאור 1.א.21.
- (3) לפרטים בדבר המרת הלואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון, ראה ביאור 15.ה.(2).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלים של החברה

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלים של החברה

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
174,490	129,810	(130,802)
23	9,239	7,758
(205,584)	(213,030)	153,699
4,645	6,276	6,170
38,083	46,566	(36,421)
567	17,880	(3,015)
40,055	59,442	37,625
(12,959)	(374)	2,789
-	(19)	(60)
39,320	55,790	37,743
(2,057)	(1,222)	121
(4,351)	46,288	-
7,478	(361)	7,030
(76)	275	153
994	44,980	7,304
40,314	100,770	45,047
(28,832)	-	-
11,482	100,770	45,047
(132,762)	-	-
(39,125)	-	-
(110,676)	(494,754)	(227,213)
-	(78,069)	-
-	-	(21,553)
(48,069)	(67,254)	(73,201)
18,351	38,717	219,523
(39,196)	20,224	23,905
(11,339)	(1,973)	3,195
(362,816)	(583,109)	(75,344)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח (הפסד) לשנה

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
פחת והפחתות
מסים נדחים, נטו
ירידת (עליית) ערך פקדונות, ניירות ערך סחירים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
שערוך התחייבויות לזמן ארוך, נטו
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

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

סך הכל

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

סך הכל מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת חברות שאוחדו לראשונה - נספח א'1
רכישת חברות שאוחדו לראשונה - נספח א'2
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
מוסדות בגין נדל"ן להשקעה (לרבות מסים על רווחים ממכירת נדל"ן להשקעה)
השקעה ברכוש קבוע
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו
משיכות, פרעון הלוואות שניתנו ומימוש (השקעות, מתן הלוואות) השקעות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
347,648	578,612	922,171	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(196,974)	(54,407)	(13,951)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(187,426)	(85,835)	(798,206)	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
875,284	192,657	40,102	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(6,806)	(19,693)	(17,083)	תמורה מהנפקת איגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(514,531)	-	(44,732)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(123,498)	פירעון איגרות חוב
-	(5,447)	(5,335)	פירעון התחייבויות בגין נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה
(1,795)	(1,378)	(1,732)	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,034)	2,975	(16,257)	פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים
-	4	173	מכירה (רכישה) של מניות באוצר, נטו
(17,500)	(23,250)	(25,000)	תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
295,866	584,238	(83,348)	תשלום דיבידנד
295,866	584,238	(83,348)	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)
(55,468)	101,899	(113,645)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
345,852	276,360	388,826	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
(14,024)	10,567	10,835	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
276,360	388,826	286,016	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			נספח א'1 - השקעה בחברה מאוחדת
5,634	-	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
29,942	-	-	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
588,497	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
438,250	-	-	רכוש קבוע
(353,233)	-	-	אשראי והתחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
(1,038)	-	-	גרעון בהון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(13,944)	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(10,530)	-	-	התחייבות למתן שירותי בניה
(134,641)	-	-	מסים נדחים
(239)	-	-	התחייבות בגין הטבות לעובדים
(19,550)	-	-	הנפקת מניות
(396,386)	-	-	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>132,762</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
			נספח א'2 - רכישת חברה מאוחדת
4,831	-	-	הון חוזר
290,141	-	-	נדל"ן להשקעה
(174,817)	-	-	התחייבות לתאגיד בנקאי
(81,030)	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>39,125</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
			נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
<u>95,691</u>	<u>71,515</u>	<u>102,501</u>	סך הכל ריבית ששולמה במהלך השנה
<u>580</u>	<u>726</u>	<u>2,278</u>	סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך השנה
			נספח ג' - פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,000</u>	הלוואות מוכר (*)
<u>-</u>	<u>61,454</u>	<u>45,381</u>	המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון

(*) לפרטים בדבר הלוואות מוכר שניתנו, ראה ביאור ג.11 ו-ד.11.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, השכרה, בניהול ובהשבחה של נכסים מניבים הכוללים מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים מסחר ומלונאות בעיקר בישראל ובהולנד. כמו כן, הקבוצה מוכרת, מעת לעת, מנכסיה הנ"ל.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3 להלן.

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי ומתכונת הצגת דוח על המצב הכספי:

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים. תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

ד. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מהות הוצאות. להערכת הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן: "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה סעיף יז' להלן.

(2) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה:

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, לרבות מוניטין ועודפי עלות מיוחסים, מוצגים על פי שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלך תנועתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ (המשך):

(2) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה: (המשך)

הפרשי שער אלו מסווגים במלואם לרווח או הפסד במועד מימוש מלוא פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי. במימוש חלקי של חברה בת שכוללת פעילות חוץ שאינו כרוך באיבוד שליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה באותה פעילות חוץ. בכל מימוש חלקי אחר, רק החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד.

כאשר חברה מוחזקת של החברה (להלן: "חברת ההחזקות") שמטבע הפעילות שלה שונה ממטבע הפעילות של החברה מחזיקה במספר חברות שמטבע הפעילות שלהן זהה למטבע הפעילות של חברת ההחזקות, החברה מממשת את קרן הפרשי התרגום שנצברה בגין חברות אלו (לרבות בגין הלוואות המהוות חלק מחשבון ההשקעה נטו) לרווח או הפסד עם מימוש כלל הפעילות של חברת ההחזקות.

1. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, יתרות בחשבונות בנק שהשימוש של הקבוצה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים. כאשר המגבלות החוזיות נמשכות מעבר ל-12 חודשים מתום תקופת הדיווח, סכומי המזומנים ושווי המזומנים המוגבלים מסווגים כנכסים בלתי שוטפים בדוח על המצב הכספי. החברה מציגה יתרות כספיות שהופקדו לפני תום תקופת הדיווח בחשבון הבנק של החברה לרישומים לצורך פירעון של קרן ו/או ריבית בגין איגרות חוב שמועד פירעונם חל בסמוך לאחר מועד הדוחות הכספיים, במסגרת סעיף "מזומנים ושווי מזומנים המוחזקים לתשלום אג"ח" בדוח על המצב הכספי שכן לא קיימת מגבלה חיצונית בנוגע לשימוש ביתרות אלה.

2. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות. בנוגע לשליטה בחברות המוחזקות בשיעורים של 32.99% עד 50%, כיוון שלחברה יש זכויות קיימות שמקנות לה את היכולת הנוכחית להתנות את הפעילויות הרלוונטיות אשר משפיעות באופן משמעותי על התשואות של חברות מוחזקות – ראה ביאור 13.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד רכישת החברות הבנות וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהן החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

ח. בחינת רכישת עסק או קבוצת נכסים והתחייבויות:

הקבוצה רוכשת חברות בנות המחזיקות בנדל"ן. במועד הרכישה, הקבוצה בוחנת האם העסקה מייצגת רכישה של עסק או רכישת נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות. הקבוצה מתייחסת לרכישה כצירוף עסקים כאשר נרכשת מערכת משולבת של פעילויות ונכסים, או לפחות תשומה ותהליך ממשי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליצור תפוקה. הקבוצה שוקלת במסגרת הרכישה את היקף התהליכים המהותיים ובפרט, היקף השירותים הניתנים על ידי החברה הבת (כגון: כוח עבודה מיומן, ניהול הדיירים, ניהול ופיקוח על כל התהליכים התפעוליים וכו').

אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. בחינת רכישת עסק או קבוצת נכסים והתחייבויות: (המשך)

עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים למעט אם מבחן הריכוזיות מתקיים והחברה בחרה ליישמו. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות, בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין במועד הרכישה. החברה יכולה לבחור להפעיל את מבחן הריכוזיות על מנת לקבוע האם הרכישה מהווה צירוף עסקים או לא. על פי מבחן זה, אם עיקר (substantially all) השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מיוחס לנכס מזוהה יחיד או לקבוצה של נכסים מזוהים דומים הרי שהרכישה לא תטופל כצירוף עסקים. אם המבחן לא מתקיים (או שהחברה בחרה שלא ליישם אותו), תיערך הבחינה הרגילה האם מדובר בעסק כמפורט לעיל.

ט. הסדרים משותפים:

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

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

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי (בין 33% ל-50%) בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

י. התחייבויות פיננסיות:

(1) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

ההתחייבויות הפיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של התחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

(2) גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

מניות באוצר:

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, מופחתות מההון כמרכיב נפרד.

אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. רכוש קבוע:

(1) כללי:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה באופן הבא:

במודל הערכה מחדש - פריטי רכוש קבוע (מלונות ומלונות בהקמה), מוצגים בדוח על המצב הכספי בסכומים משוערכים. הסכומים המשוערכים מהווים את שווים ההוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, הנקבע לפי ראיות מבוססות-שוק באמצעות הערכת שווי המבוצעת על ידי מעריכי שווי מוסמכים, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. שערוכים מבוצעים באופן סדיר מספיק, כך שהערך בספרים של אותם נכסים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתום תקופת הדיווח.

גידול בערך בספרים של פריטי הרכוש הקבוע כתוצאה מהערכה מחדש נזקק לרווח הכולל האחר, פרט לגידול שמוכר ברווח או הפסד עד לסכום שבו מתבטל הפסד כתוצאה מהערכה מחדש של אותם נכסים, שהוכר קודם לכן ברווח או הפסד.

שאר קבוצות הרכוש קבוע במודל העלות.

(2) הפחתת רכוש קבוע:

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט.

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

<u>שיעורי פחת</u>	<u>אורך חיים שימושיים</u>	
9%-33%	3-11 שנים	ריהוט וציוד משרדי
1.5%	67 שנים	בניינים (מלון למעט רכיב הקרקע)

שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

יב. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם הכולל בעיקר משרדים) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מימונית וכן זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית אשר היו מקיימות אחרת את ההגדרה של נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשוויו ההוגן. כאשר בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו חברות הקבוצה משתתפות בעלויות בגין התאמות שוכרים החברה, בוחנת האם העלות שהתהוותה לה מהווה השקעה בנדל"ן או לחלופין תמריץ חכירה. בעת קביעה כאמור החברה מביאה בחשבון בין היתר את הקריטריונים הבאים: מהות ההתאמות ועד כמה הן ספציפיות לחוכר, מידת המעורבות והפיקוח של החברה, הבעלות המשפטית על השיפורים וההתאמות במושכר בתום תקופת החכירה, אורך החיים הכלכלי של השיפורים וההתאמות ביחס לתקופת החכירה ועוד.

אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נדל"ן להשקעה: (המשך)

ככל והחברה מגיעה למסקנה שהעלות שהתהוותה לה מהווה השקעה בנדל"ן, סכומים כאמור מהוונים לנדל"ן ותקופת החכירה מתחילה רק לאחר סיום ביצוע ההתאמות שהקבוצה השתתפה בעלותם. ככל והחברה מגיעה למסקנה שהעלות שהתהוותה לה מהווה תמריץ חכירה, התמריץ מוכר בקו ישר על פני תקופת החכירה ומועד תחילת החכירה הינו מועד מסירת הנכס לחוכר לצורך ביצוע ההתאמות.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח (הפסד) הון ורווח הון ממימוש".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח והפסד ומוצג בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש".

יג. תשלומים מבוססי מניות:

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

יד. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת בניכוי הנחות וכדומה.

(1) הכנסות מדמי שכירות וניהול:

הכנסות מדמי שכירות וניהול בגין החכרת נכסי נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס קו ישר לאורך תקופת ההחכרה. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות לדוח הרווח והפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות.

(2) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו:

בעסקאות בהן פועלת הקבוצה כסוכנת או כמתווכת ללא נשיאה בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות הכנסות הקבוצה מהעסקאות על בסיס נטו. הכנסות בגין עסקאות בהן הקבוצה היא החייב העיקרי, ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות על בסיס ברוטו. החברה מכירה בהכנסות בגין מתן שירותי ניהול נכסים (תחזוקה, ניקיון וכו') על בסיס ברוטו מאחר והיא פועלת כספק עיקרי בהתייחס לשירותים אלה.

(3) הכנסות ממתן שירותים:

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

(4) מענקים ממשלתיים:

מענקים ממשלתיים מוכרים כאשר קיים בטחון סביר שהמענקים יתקבלו והחברה תעמוד בכל התנאים לקבלת המענק.

אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

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

(2) מסים שוטפים:

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

(3) מסים נדחים:

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

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

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צרוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס). לפיכך הסכומים שלא הוכרו בגינם התחייבויות למסים נדחים ברכישות של חברות המחזיקות בנדל"ן להשקעה הינם 22.8 מיליון ש"ח.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוננת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה יעשה בדרך של מכירת הנכס.

טז. נכסים מסווגים כמוחזקים למכירה:

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

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

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

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
110.30	116.11	119.54	מדד המחירים לצרכן – מדד בגין (בנקודות לפי בסיס ממוצע 2010)
109.98	115.78	119.66	מדד המחירים לצרכן – מדד ידוע (בנקודות לפי בסיס ממוצע 2010)
3.1100	3.5190	3.6270	דולר של ארה"ב (בש"ח ל- 1 דולר)
3.5199	3.7530	4.0116	אירו (בש"ח ל- 1 אירו)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
%	%	%	
2.81	5.27	2.95	שיעורי העליה (ירידה) של:
2.41	5.27	3.35	מדד המחירים לצרכן – מדד בגין
			מדד המחירים לצרכן – מדד ידוע
(3.27)	13.15	3.07	דולר של ארה"ב
(10.76)	6.62	6.89	אירו

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

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

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

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

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

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

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

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

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

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "תיקון 2020"). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפות או כלא שוטפות אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל- IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה". התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

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

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

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

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

א. **כללי:**

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

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

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

• **שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:**

כאמור בביאור 15, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 4,103,547 אלפי ש"ח (2022: 4,083,579 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 15.ב.

• **הערכה מחדש של רכוש קבוע:**

בתי מלון הכלולים ברכוש קבוע נמדדים באמצעות מודל הערכה מחדש. וכל שינוי בשווי של רכוש קבוע כתוצאה מהערכה מחדש, כאמור נכלל ברווח כולל אחר. שווי הוגן לפי מודל הערכה מחדש של רכוש קבוע נתמכים על ידי הערכות שווי חיצוניות בלתי תלויות. הטכניקות הנהוגות כוללות השיטה ההשוואתית, שיטת היוון ההכנסות התפעוליות, נטו ושיטת היוון תזרימי המזומנים. טכניקות אלו כוללות אומדן, בין היתר, (כל השיטות נחשבות לרמה 3) של הכנסות תפעוליות נטו עתידיות, שיעורי היוון, ותזרימי מזומנים עתידיים אחרים החלים על הרכוש הקובע. רכוש קבוע לפי מודל הערכה מחדש מסווג כרמה 3 במדרג השווי הוגן. הערכות שווי אלה מותנות בשיקולים, הערכות והנחות משמעותיות לגבי תנאי השוק בתוקף ליום המאזן. ראו ביאור 16 לעניין פרטים נוספים על טכניקות הערכה וההנחות ששימשו לקביעת האומדנים המשמעותיים. הערך בספרים של נכסי רכוש הקבוע הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 654,880 אלפי ש"ח (2022: 587,797 אלפי ש"ח).

• **בחינת שליטה:**

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

אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - הסביבה העסקית והשפעתה על עסקי הקבוצה

א. מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר 2023, הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע חסרת תקדים על ידי ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה. התקפת פתע זו פתחה את מחלמת "חרבות ברזל" עליה הכריזה מדינת ישראל עוד באותו היום (להלן: "המלחמה"). המלחמה עדיין מתרחשת בימים אלה הן ברצועת עזה והן בגבול הצפון כנגד התקפות של אויבנו בלבנון וסוריה. בעקבות ארועים קשים אלו הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראי ובוצע גיוס מילואים נרחב. כמו כן פונו יישובים רבים, הן בעוטף עזה והן ביישובי גבול הצפון.

בעקבות פרוץ המלחמה, עדכן בנק ישראל את תחזית צמיחת התוצר של מדינת ישראל כלפי מטה וכמו כן, חברת דירוג האשראי מודי'ס הורידה את דרוג האשראי של מדינת ישראל וחברות דירוג אשראי אחרות הורידו את תחזיות דירוג האשראי של מדינת ישראל.

להלן פרטים בדבר השפעות המלחמה על פעילות הקבוצה:

- (1) מרכז מסחרי באשקלון, המוחזק על ידי החברה בשיעור של 50%, פעל באופן חלקי ברבעון האחרון של שנת 2023 אשר גרמה לירידה לא מהותית בדמי השכירות המושפעים מהפדיון של שוכרי החנויות.
- (2) פאי סיאם מפעילה שני בתי מלון במרכז ירושלים – מלון איביס ומלון איביס סטיילס וכן מלון בשותפות עם ישרוטל בתל אביב המבוססים ברובם על תירות נכנסות. לאור ההכרזה על מצב המלחמה כאמור, הופסקה כניסת תיירים לישראל והתיירים שכבר שהו בארץ עזבו.

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

האישור לאירוח המפונים באמצעות המדינה הוארך עד ליום 7 ביולי 2024, כאשר ההשפעה ברבעון הרביעי לשנת 2023 אינה מהותית. כמו כן, פאי סיאם מעריכה שלסיום אירוח המפונים במלונות פאי סיאם, וזאת מבלי שבמקביל תהא כניסת תיירים לישראל לפחות בהיקף כפי שהיה לפני תחילת המלחמה, תהיה השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של פאי סיאם במהלך שנת 2024.

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

ב. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית:

התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022 ואשר החלו בעקבות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה, שנמשכות למועד פרסום דוח זה, הובילו לעלייה בשיעורי האינפלציה. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעורי הריבית.

בישראל לאחר צמיחה בתוצר של 6.5% בשנת 2022 ו-8.6% בשנת 2021, חלה ירידה משמעותית בשנת 2023 שהסתיימה עם צמיחה של 2% בעיקר בשל השפעת המלחמה על הרבעון הרביעי של השנה ובנק ישראל מעריך שהצמיחה בשנת 2024 תהיה דומה. האינפלציה השנתית התמתנה בשנת 2023 לשיעור של כ-3% לעומת כ-5.3% בשנת 2022.

בהולנד שיעור האינפלציה בשנת 2022 הסתכם בכ-11.6% וריבית הבנקים המרכזיים היא כ-3%. הצמיחה בשנת 2023 במשקים המפותחים התמתנה. בגוש האירו הריבית עמדה על 4.5%. קצב האינפלציה בשנת 2023 הסתכם בכ-3.8%.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - הסביבה העסקית ונשפעתה על עסקי הקבוצה (המשך)

ב. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית: (המשך)

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

ביאור 6 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,656	11,485
189,829	106,915
<u>205,485</u>	<u>118,400</u>
183,341	167,616
<u>388,826</u>	<u>286,016</u>

בש"ח:

בקופה ובבנקים
פקדונות (1)

במט"ח:

בקופה ובבנקים

(1) פקדונות אצל תאגידים הבנקאיים הנושאים ליום 31 בדצמבר 2023 ריבית בשיעור של 3.40%-4.65%.

ביאור 7 - נכסים פיננסיים לזמן קצר

קבוצות של נכסים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,048	7,203
22,338	14,479
6,985	7,218
<u>37,371</u>	<u>28,900</u>
1,840	1,914
21,067	11,337
9,032	5,910
-	23,220
<u>31,939</u>	<u>42,381</u>
<u>69,310</u>	<u>71,281</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

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

השקעה באיגרות חוב מדינה
השקעה באיגרות חוב סחירות
השקעה במניות

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:

פקדונות בנקאיים משועבדים (1)
פקדונות בנאמנות (2)
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
חלויות שוטפות של הלוואות לאחריים

(1) פקדונות משועבדים בבנקים בעיקר להבטחת ערבויות שניתנו.

(2) בעיקר פקדונות בגין מכירת נכסים בחול"ל, אשר ישוחררו בהתאם לתנאים הנקובים בהסכמי המכירה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - לקוחות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,916	7,706	חשבונות פתוחים (1)
2,791	1,480	המחאות לגביה
8,707	9,186	
(1,842)	(1,600)	בניכוי – הפרשה להפסדי אשראי חזוי
<u>6,865</u>	<u>7,586</u>	

(1) ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 13 ימים.
באשר לתנאי הצמדה של לקוחות, ראה ביאור 22.ח.

ביאור 9 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,796	20,929	חייבים בגין ניהול
2,059	2,221	הוצאות מראש
5,000	5,264	מוסדות ממשלתיים
285	269	מס הכנסה לקבל
4,380	4,914	אחרים
<u>23,520</u>	<u>33,597</u>	

ביאור 10 - מלאי

ביום 30 בדצמבר 2021, התקשרה עונות חטיבת הפנאי בע"מ, חברה בה, לאותו מועד, החזיקה החברה באמצעות מריו לזניך פיתוח ובניה בע"מ ב- 67% (*) מהון המניות (להלן: "המוכרת"), בהסכם עם צד ג' (להלן: "הקונה"), למכירת זכויות הבעלות של המוכרת (בשיעור של כ- 84.12% בלתי מסוימים) בשטח של כ- 42 דונם בגוש 10011, חלקה 45, המהווה את מגרש מס' 800/2 בסמוך למלון כפר הים בחדרה (להלן: "ההסכם"), בתמורה לסך של 59 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון (להלן: "התמורה").

במועד החתימה העבירה הקונה למוכרת המחאה על סך השווה ל- 10% מגובה התמורה, קרי סך של 5.9 מיליון ש"ח).

יתרת התמורה בסך של 53.1 מיליון ש"ח הופקדה על ידי הקונה בידי נאמן במועד חתימת ההסכם וביום 28 באפריל 2022 הועברה יתרת התמורה למוכרת.

בעקבות השלמת העסקה נותר בידי המוכרת תזרים חופשי כתוצאה מהעסקה, לפני הוצאות נלוות, בסך של כ- 59 מיליון ש"ח.

(*) החל מיום 12 ביוני 2022, מחזיקה החברה, באמצעות מריון לזניך פיתוח ובניה בע"מ, ב- 100% מהון המניות. לפרטים ראה ביאור 20.א.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,176	267,342
267,342	4,700
601	1,971
(601)	(1,936)
(32,447)	(275,523)
271	8,146
<u>267,342</u>	<u>4,700</u>

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

ב. עסקה למכירת מרכז מסחרי במגדל העמק:

ביום 30 בדצמבר 2021 חתמה החברה על הסכם למכירת מרכז מסחרי במגדל העמק בתמורה לסך של כ- 14.7 מיליון ש"ח. עד ליום 14 באפריל 2022 הועברה מלוא התמורה לחברה והעסקה הושלמה.

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

ביום 15 בספטמבר 2022 התקשרה החברה עם צד ג' (להלן: "הקונה"; וביחד: "הצדדים"), בהסכם למכירת מחצית מאחזקותיה וזכויותיה (50%) במקרקעין בעיר אשקלון ובמרכז מסחרי הבנוי עליו (להלן: "הממכר" ו-"ההסכם", בהתאמה), בתמורה לסך של 45 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"); כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף המסדיר את יחסי השיתוף בין הצדדים, בין היתר בקשר עם ניהול הממכר, בתמורה חודשית בהיקף שאינו מהותי; וכן תנאים מקובלים נוספים, והכל כמפורט בהסכם השיתוף. במועד חתימת ההסכם שולם לחברה סך של 3 מיליוני ש"ח ונקבע כי יתרת התמורה בסך של 42 מיליון ש"ח תשולם בתוך 120 יום ממועד חתימת ההסכם כנגד מסירת החזקה בממכר.

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

ביום 15 בינואר 2023 הסכימו הצדדים על הארכת המועד האחרון לתשלום יתרת התמורה ב- 45 ימים נוספים, קרי עד ליום 27 בפברואר 2023. ביום 27 בפברואר 2023 הסכימו הצדדים על הארכה נוספת עד ליום 30 במרץ 2023 וכן על הגדלת ההלוואה שתעמיד החברה למוכר בסכום שאינו מהותי לחברה. ביום 30 במרץ 2023 הועברה יתרת התמורה לחברה והעסקה הושלמה.

יצוין כי, כחלק מהעסקה החברה העמידה לקונה הלוואה, בין היתר לצורך מימון חלק מהתמורה, בסך של 25 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של 5.7% (להלן: "ההלוואה"). נקבע כי סך של 10 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה יפרע עד ליום 31 לדצמבר 2023 (החלק הראשון) והיתרה בסך של 15 מיליון ש"ח תפרע תוך 36 חודשים ממועד השלמת העסקה, קרי עד ליום 31 במרץ 2026. בחודש דצמבר 2023 נחתמה תוספת להסכם ההלוואה אשר האריכה את מועד הפרעון של החלק הראשון ליום 31 במרץ 2024. להבטחת ההלוואה קיבלה החברה ערבות מחברת האם של הקונה וערבות אישית של בעל המניות בחברה האם.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה (המשך)

ד. עסקה למכירת מלון בחדרה:

ביום 29 בדצמבר 2022 התקשרה עונות חטיבת הפנאי בע"מ, חברה בבעלותה המלאה (בשרשור סופי) של החברה במערך הסכמים עם צד שלישי למכירת מלוא אחזקותיה בבית מלון "ריזורט חדרה" בעיר חדרה לרבות המיטלטלין המצויים בו, חניות בית המלון ומניות חברת הניהול של בית המלון, ולרבות המחאת מלוא הזכויות וההתחייבויות של המוכרת הקשורות בבית המלון מכוח הסכמים מול צדדים שלישיים כמפורט בהסכם בתמורה לסך כולל של כ- 110 מיליון ש"ח.

ביום 7 ביוני 2023 הועברה יתרת התמורה למוכרת והעסקה הושלמה. יצוין כי, כחלק מהעסקה המוכרת העמידה לקונה הלוואה, בין היתר לצורך מימון חלק מהתמורה, בסך של 22 מיליון ש"ח. ההלוואה אינה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של 5.7%. קרן ההלוואה תפרע תוך 60 חודשים ממועד השלמת העסקה, קרי עד ליום 7 ביוני 2028. בנוסף ניתנה לקונה הלוואה נוספת בסך של 3 מיליון ש"ח בריבית של 6%, כאשר מתוכה, נכון לתאריך הדיווח, סך של 1 מיליון ש"ח נפרע והיתרה תפרע בשנת 2024. להבטחת הלוואה קיבלה החברה ערבות אישית של בעל המניות בחברה הרוכשת וצד קשור לו.

ה. מכירת נכס בעיר Ittigen, שוויץ:

ביום 17 בנובמבר 2022, התקשרה Aspen Real Estate Switzerland GmbH, חברה בת שוויצרית (100%) של Aspen Real Estate Investments B.V, שהינה חברת בת (100%) של החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה למכירת נכס בעיר Ittigen, שוויץ, בתמורה לסך של כ- 111 מיליון ש"ח. ביום 30 ביוני 2023 הועברה יתרת התמורה למוכרת והעסקה הושלמה.

ו. עסקה למכירת מבנה באזור התעשייה בכדורי

ביום 22 בינואר 2024, לאחר תאריך הדיווח, חתמה החברה על הסכם למכירת אחד מהמבנים שלה באזור התעשייה כדורי בתמורה לסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח. באותו מועד שולמה מלוא התמורה והעסקה הושלמה. ליום 31 בדצמבר 2023 סיווגה החברה את הנכס לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה.

ביאור 12 - מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,624	-
69,899	-
89,523	-

עסקת כורש
פרויקט פאי סיאם הנביאים בירושלים

בשנת 2023 מויינו המקדמות (בניכוי רכיב המע"מ של פרויקט פאי סיאם הנביאים אשר התקבל ממע"מ) לסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה. ראה ביאור 15.א.(1).

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות

32. רשימת חברות ושותפויות מוחזקות:

מדינת התאגדות ומקום פעילות עיקרי	שיעור זכויות הבעלות		תחום פעילות	
	ליום 31 בדצמבר			
	2022	2023		
	%	%		
ישראל	100	100	חברת אחזקות	מריו לזניק פיתוח ובניה בע"מ
ישראל	100	100	לא פעילה (עד 7 ביוני 2023: אחזקת מלון)	עונות חטיבת הפנאי בע"מ
ישראל	100	100	חברת אחזקות	גת סנטר ניהול מבנים בע"מ
ישראל	100	100	חברת ניהול	אורות-ניהול קניון באשקלון בע"מ
ישראל	100	100	לא פעילה	מריו לזניק נופך בע"מ
ישראל	100	100	חברת ניהול	קניון כוכב הצפון מעלות (ניהול) בע"מ
ישראל	-	69	לא פעילה	אספן גרופ ויהלומי ראש העין – שותפות כללית
ישראל	50	50	חברת ניהול	אספן נכסים ויהלומי ראש העין ניהול בע"מ
ישראל	50	50	חברת ניהול	שבזי 26 ראש העין, ניהול ואחזקה בע"מ
ישראל	33.34	33.34	אחזקת קרקע	א.מ.ת. נוה סביון בע"מ
ישראל	100	100	חברת ניהול	לב העמק (2012) ניהול בע"מ (ביום 23 בינואר 2024 שונה שם החברה ל: מבטחים פתח תקווה, ניהול ואחזקה בע"מ)
ישראל	100	100	חברת אחזקות	מל-תש חברה לבנין בע"מ
ישראל	100	100	לא פעילה	ויב קלאב בע"מ
ישראל	-	33.30	לוגיסיטיקה	האנילוג שירותים לוגיסטיים שותפות מוגבלת
ישראל	50	50	נדל"ן מניב	פאי סיאם בע"מ (ראה סעיף ב' בהלן)
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments B.V.
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 1 B.V.
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 2 B.V.
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 3 B.V.
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 4 B.V.
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 5 B.V.
הולנד	70	70	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 6 B.V.
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 7 B.V.
הולנד	51	51	נדל"ן מניב	Aspen Netherlands Van Heuven Goedhartlaan B.V.
הולנד	100	100	נדל"ן מניב	Aspen Real Estate Investments 8 B.V.
הולנד	100	100	חברת ניהול	ASPEN GP B.V.
הולנד	50.9	50.9	נדל"ן מניב	A.H. Properties C.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(* Aspen Netherlands Gooimeer B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(* Aspen Netherlands Louis Braillelaan B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(* Aspen Netherlands Zonnebaan B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(* Aspen Netherlands Watremanweg B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(* Aspen Netherlands Waldorpstraat B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(* Aspen Netherlands Zekeringstraat B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(* Aspen Netherlands Laarderhoogtweg B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(* Aspen Netherlands Laan van Langerhuizen B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(* Aspen Netherlands van Deventerlaan Coöperatieve U.A.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(* Aspen Netherlands Reviusstraat Coöperatief U.A.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(* Aspen Amersfoort Hoek 3 B.V.

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. רשימת חברות ושותפויות מוחזקות: (המשך)

מדינת התאגדות ומקום פעילות עיקרי	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר		תחום פעילות	
	2022	2023		
	%	%		
הולנד	100	100	נדל"ן מניב	Aspen Netherlands Reactoweg B.V.
הולנד	100	100	לא פעילה	Aspen Netherlands Naritaweg B.V.
הולנד	100	100	לא פעילה	Aspen Netherlands PCA B.V.
שוויץ	100	100	לא פעילה	Aspen Real Estate Switzerland GmbH
קפריסין	50	50	חברת אחזקות	Pompeiiian Investment Ltd.
קפריסין	50	50	חברת אחזקות	Chlonita Ltd
גרמניה	50	50	חברת ניהול	Kab Holdings GmbH
גרמניה	50	50	נדל"ן מניב	Pompeiiian GmbH & Co. KG
גרמניה	50	50	נדל"ן מניב	Chlonita GmbH & Co. KG
גרמניה	94.9	94.9	נדל"ן מניב	PEARL Projektentwicklung GmbH
גרמניה	100	100	לא פעילה	Aspen REG Management GmbH
גרמניה	100	100	לא פעילה	Aspen REG Management 1 GmbH
גרמניה	100	100	לא פעילה	Aspen REG Mannheim 1 GmbH & Co. KG.
גרמניה	100	100	לא פעילה	Aspen REG Rosdorf Smöllen GmbH & Co. KG
גרמניה	100	100	לא פעילה	Aspen REG Mannheim 2 GmbH & Co. KG.
גרמניה	100	100	לא פעילה	Caravi Medical Betreiber GmbH & Co. KG.
גרמניה	100	100	לא פעילה	Aspen REG Mannheim 4 GmbH & Co. KG.
גרמניה	70	70	לא פעילה	Aspen Shlomo Management GmbH

ב. הקבוצה מאחדת בדוחותיה הכספיים את חברת פאי סיאם בע"מ והחברות והשותפויות המוחזקות על ידה, כתוצאה מזכויות הכרעה שיש לחברה בנוגע לתקציב השנתי, מינוי ופיטורי מנכ"ל ואישור קבלה ו/או פרעון אשראי.

להלן רשימת חברות ושותפויות המוחזקות על ידי פאי סיאם:

מדינת התאגדות ומקום פעילות עיקרי	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר		תחום פעילות	
	2022	2023		
	%	%		
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	פאי סיאם (2014) תל אביב בע"מ
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	פאי סיאם לינקולן בע"מ
ישראל	85	85	נדל"ן מניב	מלון החבצלת 2-4 שותפות מוגבלת
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	ניהול החבצלת 2-4 בע"מ
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	פאי סיאם יפו 38 בע"מ
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	פאי סיאם רחוב יפו 36 בע"מ
ישראל	100	100	שותפות מנהלת	מלונות איביס ופולמן ירושלים שותפות מוגבלת
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	גיות המלכים בע"מ
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	מלונות החוף הצפוני
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	פאי סיאם הנביאים ירושלים בע"מ (חל"צ)
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ (לשעבר: בי. טי. כינרת בע"מ)
ישראל	50	50	נדל"ן מניב	צפון הירקון ת"א בע"מ

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
50%	50%
527,800	497,377

שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה (באלפי ש"ח)

הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברתיים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
202,047	81,590
1,883,079	2,014,229
(38,173)	(172,974)
(941,354)	(928,091)

נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות בלתי שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,999	37,102
88,912	(61,420)
93,449	(60,845)
9,490	18,127
(245,291)	(225,770)
356,292	89,777
120,491	(117,866)
44,456	(30,710)
46,724	(30,422)

הכנסות

רווח (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) כולל לשנה

תזרימי מזומנים נטו מפעילויות שוטפות

תזרימי מזומנים נטו לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים נטו מפעילויות מימון

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

רווח (הפסד) לשנה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ד. כוונת פאי סיאם לפעול לגיוס הון בדרך של הנפקת מניות:

ביום 9 באוגוסט 2022, החליט דירקטוריון פאי סיאם להסמיך את הנהלתה לפעול לבחון אפשרות לפרסם דוח הצעת מדף, על בסיס תשקיף המדף של פאי סיאם (הנושא תאריך 22 בפברואר 2022, כפי שתוקן ביום 28 באפריל 2022), על פיו יוצעו לציבור מניות רגילות של פאי סיאם בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. יצוין כי פרסום דוח הצעת המדף וביצוע הנפקת המניות על פיו, אם וככל שיפורסם דוח הצעת המדף, כפופים לשיקול דעתה של פאי סיאם ולקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה, אישור האורגנים המוסמכים של פאי סיאם, אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של המניות וכן לקבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום הצעת המדף.

ביאור 14 - פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1,805
15,177	9,633
-	37,708
445	513
4,653	926
<u>20,275</u>	<u>50,585</u>

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

(*) ראה ביאורים 11.ג. ו-11.ד.

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

א. ההרכב:

(1) נדל"ן להשקעה בהקמה:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
853,303	1,267,992
276,700	192,075
-	79,367
14,506	-
123,483	(29,076)
<u>414,689</u>	<u>242,366</u>
<u>1,267,992</u>	<u>1,510,358</u>

שווי הוגן ליום 1 בינואר

תוספות במשך השנה:

רכישות, השקעות והשבחה של נכסים קיימים
סיווג מסעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה
רכיב קרקע בעסקת קומבינציה תמורת מתן שירותי בניה
התאמת שווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

א. ההרכב: (המשך)

(2) נדל"ן להשקעה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,360,090	2,548,245	שווי הוגן ליום 1 בינואר
		תוספות במשך השנה:
229,088	31,594	רכישות, השקעות והשבחה של נכסים קיימים
6,793	-	סיווג התאמת ערך בגין דמי שכירות העולים בשיעור קבוע
90,148	(122,688)	התאמת שווי הוגן, נטו
326,029	(91,094)	
		גרעות במשך השנה:
(2,770)	-	מימושים
(267,343)	(4,700)	סיווג לנכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה (ראה ביאור 11)
(270,113)	(4,700)	
132,239	136,038	קרן הון בגין התאמות מהפרשי תרגום
2,548,245	2,588,489	הערכת שווי הוגן שנתקבלה ליום 31 בדצמבר

ב. מדידת השווי ההוגן:

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

- (1) **רמה 1** - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.
- (2) **רמה 2** - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
- (3) **רמה 3** - נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם נצפים).

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן, למעט נכסים שנרכשו במהלך השנה או נכסים אשר לגביהם נחתמו חוזים למכירתם וסווגו לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה במאזן, בהתאם לשוויים בהסכמי המכר (שווי הוגן ברמה 2).

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

ראה עוד בביאור 4.ב. בדבר האומדנים בהם נעשה שימוש לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

ב. מדידת השווי ההוגן: (המשך)

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023:

שכ"ד חודשי ממוצע למ"ר בפועל	שיעורי תפוסה באחוזים	שיעור היוון באחוזים	שווי הוגן באלפי ש"ח	שימוש בנכס	מדינה
אירו / ש"ח					
€6.7	100%	5.53% - 5.87%	202,084	לוגיטיקה	הולנד
€18.3	93%	5.90% - 8.15%	1,799,861	משרדים	
€13	100%	5.50%	62,453	משרדים	גרמניה
64 ש"ח	95%	6.9% - 7.0%	196,750	משרדים	ישראל
56 ש"ח	78%	6.5% - 7.7%	74,236	מסחר	
37 ש"ח	99%	6.35% - 7.35%	253,105	תעשייה ולוגיטיקה	
			<u>2,588,489</u>		סה"כ נדל"ן להשקעה

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023:

טכניקת הערכת שווי	שווי הוגן באלפי ש"ח	שימוש בנכס	מדינה
בעיקר שילוב בין גישת היוון ההכנסות בשיעור היוון של 7% - 7.7% וחילוף מרכיב הקרקע בגישת ההשוואה	714,522	קרקעות לפעילות מלונות ומלון בהקמה	ישראל
גישת ההשוואה	292,900	דיר מוגן	
היוון הכנסות בשיעור היוון של 7%	142,400	לוגיטיקה	
שילוב בין גישת ההשוואה לגישת החילוף למרכיב הקרקע בתוספת הוצאות היזם	63,359	משרדים	
גישת החילוף בשילוב גישת ההשוואה	179,040	מרכז בריאות ומרפאות רופאים	
	<u>1,392,221</u>		
רמה 2	<u>118,137</u>	טרם נקבע	
	<u>1,510,358</u>		סה"כ נדל"ן להשקעה בהקמה

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

ב. מדידת השווי ההוגן: (המשך)

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

שכ"ד חודשי ממוצע למ"ר בפועל	שיעורי תפוסה באחוזים	שיעור היוון באחוזים	שווי הוגן באלפי ש"ח	שימוש בנכס	מדינה
אירו / ש"ח					
€6.6	100%	5.20% - 5.44%	200,316	לוגיטיקה	הולנד
€18	93%	5.8% - 8.35%	1,769,904	משרדים	
€13	100%	4.94%	61,925	משרדים	גרמניה
63 ש"ח	90%	6.9%	189,669	משרדים	ישראל
70 ש"ח	83%	6.8% - 7.55%	74,846	מסחר	
31.5 ש"ח	99%	6.5% - 7.25%	251,585	תעשייה ולוגיטיקה	
			<u>2,548,245</u>		סה"כ נדל"ן להשקעה

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>205,584</u>	<u>213,030</u>	<u>(153,699)</u>	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
<u>157,767</u>	<u>167,256</u>	<u>186,251</u>	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
<u>19,027</u>	<u>21,482</u>	<u>25,450</u>	הוצאות תפעוליות ישירות בגין נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

ד. זכויות החברה והחברות המאוחדות במקרקעין:

ליום 31 בדצמבר 2022			ליום 31 בדצמבר 2023			
סה"כ	חכירה מימונית	בעלות	סה"כ	חכירה מימונית	בעלות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,784,093	897,511	886,582	2,034,449	1,014,880	1,019,569	ישראל (1)
2,032,144	783,334	1,248,810	2,064,398	788,737	1,275,661	חו"ל (2)
<u>3,816,237</u>	<u>1,680,845</u>	<u>2,135,392</u>	<u>4,098,847</u>	<u>1,803,617</u>	<u>2,295,230</u>	

(1) ישראל:

הזכויות במקרקעין עליהם הוקמו המבנים הינן זכויות מכח חוזי חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנה אשר תסתיימנה במועדים שונים עד לשנת 2059 והן ניתנות להארכה ל- 49 שנים נוספות. לחברה לא קיימים חוזי חכירה אשר תקופת החכירה בהם מסתיימת בטווח של 5 השנים הקרובות.

(2) חו"ל:

למעט תשעה נכסים בהולנד, אשר הינם נכסים בחכירה מימונית, יתר נכסי החברה בחו"ל הינם בבעלות מלאה של החברה.

מבין הנכסים שבחכירה מימונית, קיים נכס מהותי ב- Amsterdam, הולנד, אשר תקופת חכירתו היא עד ליום 30 ביוני 2055 (עם אפשרות לצמיתות בכפוף לתשלום דמי חכירה נוספים החל מיום 30 ביוני 2055).

ההבדל העיקרי בין חכירה לבין בעלות בהולנד הוא כי בחכירה אין בעלות בקרקע והיא נמצאת בבעלות הרשויות או בבעלות צדדים שלישיים.

מבחינה כלכלית, לחוכר יש מעמד השווה כמעט למעמדו של בעלים משפטי. הוא רשאי לבנות בניין על קרקע בחכירה ויש לו זכות למכור את החכירה, לרבות את הבניין. החכירה בהולנד מוסדרת בחוק האזרחי ההולנדי. בתמורה לחכירה, החוכר משלם לבעל הקרקע דמי שכירות שנתיים. בפועל מקובל לשלם את דמי השכירות בתשלום אחד למשך כל תקופת החכירה. ניתן לשלם את דמי השכירות לצמיתות או למשך מספר שנים.

לעניין חישוב שווי קרקעות, הנהלים המקצועיים החלים על מערכי שווי בבואם להעריך קרקעות בחכירה רחבים יותר מאשר במקרה של הערכת קרקעות בבעלות וכרוכים בתשומת לב מיוחדת לתנאים הספציפיים של החכירה המנוסחים בחוזי החכירה. כמו כן מערכי השווי נדרשים להתחשב בפרמטרים שונים, כדוגמת הגבלים בהעברת זכויות הכפופות להסכמת המחיר וחסמים שונים שעשויים להיות שונים בין קרקעות בחכירה לבין קרקעות בבעלות.

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל:

(1) עסקה למכירת נכס מסחרי בעיר Ludwigshafen, גרמניה:

במהלך חודש מאי 2021 התקשרה Aspen Real Estate Investments B.V, חברה בת (100%) של החברה (להלן: "חברת הבת") בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה למכירת נכס מסחרי בעיר Ludwigshafen, גרמניה, בתמורה לשווי בספרי חברת הבת בסך של 4.7 מיליוני אירו (כ- 18.2 מיליון ש"ח).

ביום 16 באוגוסט 2021 התקבלה תמורת המכירה והושלמה העסקה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

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

(2) עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר Amersfoort, בהולנד:

ביום 5 באוגוסט 2021 התקשרה Aspen Real Estate Investments B.V., חברה בת (100%) של החברה (להלן: "חברת הבת"), יחד עם אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ (להלן: "אלטשולר"), ש.שלמה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "שלמה ביטוח") וצד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכש הנוסף"; חברת הבת, אלטשולר, שלמה ביטוח והרוכש הנוסף יקראו להלן יחד: "הרוכשות"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של חברה המחזיקה (100%) בבניין משרדים הנמצא בעיר Amersfoort, בהולנד (להלן: "חברת הנכס" ו-"הנכס", בהתאמה), באופן שכל אחת מבין חברת הבת, אלטשולר ושלמה ביטוח תחזיק ב- 32.99% מחברת הנכס והרוכש הנוסף יחזיק ב-1.03% מחברת הנכס (להלן: "ההסכם").

התמורה בגין חברת הנכס, אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים, הינה בסך של כ- 76 מיליון אירו (כ- 283 מיליון ש"ח) (חלק החברה הינו בסך של כ- 25 מיליון אירו (כ- 93 מיליון ש"ח)) (להלן: "התמורה").

ביום 6 באוקטובר 2021 שולמה יתרת התמורה, התקיימו התנאים המתלים ובכך הושלמה העסקה.

כמו כן, באותו מועד התקשרה חברת הנכס בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי זר, אשר תנאיו המהותיים הינם כמפורט להלן:

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

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

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

(3) עסקה למכירת נכס בעיר Schmölln, גרמניה:

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

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

(4) עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר Haag, בהולנד:

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

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

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

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

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

להלן פרטים נוספים אודות הנכס והסכמי השכירות:

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

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

(5) מחזור הלואה לשמונה חברות בהולנד: (המשך)

להלן תנאי ההלוואה:

המלווה	הלווה	מועד העמדת המימון	מועד פירעון אחרון	סכום הלוואה	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מנגנון ריבית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	שעבודים / בטחונות
תאגיד בנקאי זר	חברות הנכס	7.12.2023	7.12.2027	71 מיליון אירו (כ-284 מיליון ש"ח)	הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים קבועים; הקרן תפרע אחד בתשלום אחד במועד הפירעון האחרון.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.51%	במקרה של שינוי שליטה בחברות הנכס, המלווה יהיה זכאי, לאחר מתן הודעה מראש, לפירעון מיידי;	1. יחס כיסוי ריבית ICR יעמוד על 200% לפחות. 2. יחס חוב /בטוחה LTV לא יעלה על 55%. 3. בתקופת הסכם המימון, מח"מ הסכמי השכירות (Weighted Average Unexpired Lease Term) הינו 3 שנים לפחות. 4. מנגנון Cash Trap.	משכנתא בדרגה ראשונה של עד 84 מיליוני אירו, על כל הנכסים; משכנתא בדרגה שניה של עד 99.4 מיליוני אירו, על כל הנכסים; משכון בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל חשבונות הבנק של חברות הנכס והתקבולים של חברות הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכו'); התחייבות לשעבוד שלילי.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

ו. התקשרויות - נדל"ן מניב בישראל:

(1) פרויקט פארק המדע בנס ציונה:

במהלך חודש אוקטובר 2021 הושלמו כל התנאים לקבלת היתר הבניה בפרויקט (לבניית שני מבנים בני 6 קומות) והתקבל ההיתר. בחודש נובמבר 2022 הסתיימו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט ובימים אלו מתקיים מכרז קבלנים לבניית הפרוייקט.

ביום 24 באוגוסט 2023 אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז את שינוי התב"ע לפרויקט בפארק המדע בנס ציונה.

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

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

(2) רכישת חברת פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ (לשעבר - בי.טי. כנרת 2021 בע"מ):

ביום 4 במאי 2021 התקשרה קבוצת פאי סיאם עם צדדי ג' (בעלת המניות בחברת בי.טי. כנרת 2021 בע"מ (להלן: "מפרץ אמנון")) וצד קשור אליה שהעמידה הלוואות בעלים לחברת מפרץ אמנון) שאינם קשורים לחברה או לפאי סיאם ו/או לבעלי המניות בה בהסכם לרכישת מניות מפרץ אמנון (להלן: "הסכם הרכישה", "המוכרות" ו-"החברה הנרכשת").

חברת מפרץ אמנון הינה בעלת זכויות חכירה במקרקעין בשטח כולל של כ- 60 דונם בכנרת.

להלן עיקרי הוראותיו של הסכם הרכישה:

(א) פאי סיאם תרכוש את מלוא הון המניות החברה הנרכשת בתמורה ל- 1.00 ש"ח וכן, תעמיד הלוואות בעלים לחברה הנרכשת בסך של 60 מיליון ש"ח אשר ישמשו לפירעון התחייבויות החברה הנרכשת. פאי סיאם שילמה את התמורה במלואה וזו הועברה לפירעון התחייבויות החברה הנרכשת, למעט סך של 5 מיליוני ש"ח אשר הופקדו בנאמנות להבטחת התחייבויות המוכרות על-פי ההסכם. פאי סיאם מימנה את הרכישה ממקורותיה העצמאיים.

יובהר, כי מעבר לאמור לעיל, תיוותר יתרת חוב לצד קשור למוכרות שתפרע בעתיד בכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם הרכישה. כמו כן, פאי סיאם התחייבה להעמיד סך נוסף של 4 מיליוני ש"ח לחברה הנרכשת ככל שיתקבל אישור להקצאת מגרשים נוספים כפי שנקבע בהסכם וזאת ככל שיתקבל אישור להקצאת מגרשים כאמור עד לתום 30 חודשים ממועד חתימת ההסכם.

(ב) בין הצדדים הוסכם, כי בקשר לעבודות פיתוח במקרקעין, כל סכום שהחברה הנרכשת תהא זכאית לקבל מרמ"י בקשר להחזר הוצאות פיתוח ו/או תכנון יועבר על ידי פאי סיאם למוכרת.

(ג) בין הצדדים הוסכם, בקשר לבקשות שהוגשו על ידי פאי סיאם לרמ"י, שהן יטופלו על ידי המוכרות וכי התשלומים שידרשו להשתלם בקשר עם קבלת האישורים יחולו על המוכרות, ואילו ביחס להיטלי השבחה נקבע מנגנון חלוקת התשלום בין הצדדים כמפורט בהסכם הרכישה.

(ד) בהסכם נקבע מנגנון להתאמת התמורה באמצעות שמאות ככל שלא יוקצו לחברה הנמכרת הזכויות בחלקות המשלימות וזאת בתוך פרק הזמן שנקבע בהסכם.

(ה) העסקה הושלמה במועד חתימתה.

אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

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

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

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

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

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

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

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

במסגרת הסכם השכירות והתפעול ניתנה מטעם ישרוטל בע"מ ערבות (שאינה מוגבלת בסכום) לטובת המשכירה לכלל התחייבויות השוכרת, בהתאם להוראות הסכם השכירות והתפעול. המועדים לבניית המלון ומסירתו הוארכו. הסכם השכירות והתפעול כולל תנאים, לפיהם, לשוכרת תעמוד הזכות לבטל את ההתקשרות בהסכם במקרה בו לא יתקבל היתר לבניית המלון בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם או במידה ובניית המלון לא תושלם בתוך 6 שנים ממועד חתימת הסכם השכירות והתפעול. יצוין כי נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, התקבל היתר חפירה ודיפון.

על פי הסכם השכירות והתפעול, המשכירה תמסור לשוכרת את המושכר כשהוא מוכן וערוך למטרת השכירות בהתאם לתוכניות הבניה ולמפרט הטכני כאשר המלון מרוהט במלואו, לרבות כל הציוד הנדרש להפעלת המלון, למעט ציוד תפעולי. לצורך הקמת המלון והתאמתו לרמה הנדרשת ולסטנדרטים המבוקשים, השוכרת תלווה את הפרויקט במשך תקופת ההקמה ותספק שירותי ייעוץ (תמורת דמי ייעוץ שנקבעו בהסכם) בגיבוש הפרוגרמה, המפרט הטכני, עיצוב, עבודה מול האדריכל, ספקים ועוד. יצוין כי הסכם השכירות והתפעול יהיה כפוף לקבלת אישור בלתי מותנה מאת הממונה על התחרות על פי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988, להשכרת המלון על פי תנאי הסכם השכירות והתפעול.

ביום 23 בדצמבר 2023, הוגשה עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי בנצרת מנהלית, שעניינה, בהתאם לטענות העותרים, אישורה שלא כדין של תוכנית בניו ופיתוח מתוקף תמ"א 1/13/13, "תוכנית מתאר מפורטת לחוף אמנות בכנרת". העתירה, מופנית כנגד החלטת ועדת המשנה לעררים מיום 9 באוגוסט 2023 לדחיית הערר, וכן כנגד אישור תוכניות הבינוי על ידי הולחוף ועל ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון. כמו כן, ביום 29 בפברואר 2024, הוגשה על ידי העותרים בקשה למתן צו ביניים, במסגרתה התבקש בית המשפט, בין היתר, להורות לפאי סיאם מפרץ אמנון להימנע ולבצע עבודה מכוחם של היתרי בניה, חפירה, דיפון או ביסוס אשר הוצאו ביחס למקרקעין. למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה החלטת בית המשפט בעניין, אך להערכת פאי סיאם, ובהתאם להערכת יועציה המשפטיים, סיכויי העתירה להתקבל נמוכים עד זניחים.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

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

(4) עסקה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה:

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

להלן תנאי העסקה המהותיים:

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

(ב) נקבע שהתמורה תשולם למוכר בשני תשלומים כדלקמן: (1) סך של 18 מיליון ש"ח שולם במועד חתימת ההסכם באמצעות המחאה בנקאית אשר הופקדה בנאמנות בידי ב"כ המוכר (להלן: "הנאמן" ו- "התשלום הראשון", בהתאמה) ותועבר למוכר לאחר רישום הערת אזהרה לזכות החברה; ו- (2) יתרת התמורה בסך של 108 מיליון ש"ח תשולם ביום 1 במאי 2022 (להלן: "מועד מסירת החזקה") בהמחאות בנקאיות לפקודת המוכר או הנאמן או הבנק, לפי העניין, כמפורט בהסכם, כנגד מסירת החזקה במקרקעין לחברה. תשלום התמורה מומן תחילה ממקורותיה העצמיים של החברה ובהמשך פעלה החברה לקבלת מימון ממוסד בנקאי, כאמור בסעיף קטן (4) להלן.

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

(ד) ביום 1 במאי 2022, שולמה יתרת התמורה למוכר ונמסרה החזקה במקרקעין לחברה, ובכך הושלמה העסקה. יציין כי, יתרת התמורה מומנה בחלקה על ידי קבלת מימון ממוסד בנקאי.

להלן פרטים נוספים אודות המקרקעין:

פנויים	בנויים	סוג המקרקעין
בתי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה, משרדים, מוסדות כספיים, מוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, מכונים ומעבדות, מוסכים לרכב, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה	משרדים ומרכז לוגיסטי לאחסנה וקירור (כמפורט בטבלה להלן)	ייעוד המקרקעין
באזור התעשייה, קריית אריה, פתח תקווה		מיקום המקרקעין
חלקה 17 וחלק מחלקה 18, גוש 6365		גוש וחלקה
כ- 4,000 מ"ר	כ- 11,000 מ"ר	שטח המקרקעין (מ"ר)
זכויות בניה בלתי מנוצלות של כ-35 אלף מ"ר	כ- 5,896 מ"ר (כמפורט בטבלה להלן)	שטח המבנה (מ"ר)
-	השכרת מלוא הקומות בבניין המשרדים הקיים	השקעות צפויות בנכס ותכניות החברה לגביו

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

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

(4) עסקה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה: (המשך)

להלן פרטים נוספים אודות הנכסים והסכמי השכירות העיקריים:

סוג וייעוד הנכס	בניין משרדים בן 4 קומות	מרכז לוגיסטי המשמש לאחסנה וקירור
שטח מבנה (מ"ר)	כ- 1,700 מ"ר	כ- 4,115 מ"ר
מספר שוכרים	1	
שיעור התפוסה של הנכס	75%	100%
דמי שכירות שנתיים לא כולל מע"מ	כחצי מיליון ש"ח	כ- 4.5 מיליון ש"ח
מספר חניות	6	
תקופת שכירות ממוצעת שנותרה (שנים)	כ- 9	כ- 9

(5) פרויקט פאי סיאם הנביאים בירושלים (חברה לתועלת הציבור):

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

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

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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

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

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

(5) פרויקט פאי סיאם הנביאים בירושלים (חברה לתועלת הציבור): (המשך)

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

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

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

(6) עסקת כורש:

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

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

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

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

בהתאם לתוכנית הקיימת למועד החתימה על הדוחות הכספיים, ביחס למקרקעין ובהתאם לתוכניות ראשוניות של פאי סיאם, על המקרקעין האמורים מתוכנן להיבנות בית מלון בדרגה של ארבעה עד חמישה כוכבים (עירוני), בן 7 קומות מעל 3 קומות חניה שכלול עד 200 חדרים. פאי סיאם הגישה תב"ע לתוספות קומות חניה וקומות מלונאיות, סה"כ כ- 200 חדרים אירוח, התוכנית ממתינה לאישור תנאי הסף בוועדה המחוזית. כמו כן הגישה החברה בקשה להיתר חפירה ודיפון, הבקשה אושרה בוועדה והחברה משלימה את המסמכים לצורך הוצאת ההיתר.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

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

(7) עסקת ים המלח:

ביום 25 באוגוסט 2022, זכתה פאי סיאם במכרז שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לרכישת זכויות חכירה של שני מגרשים ביעוד למלונאות ונופש בים המלח במועצה אזורית תמר כמפורט להלן: מגרש מספר 105 בגוש 100145 חלקות 1, 2 ו-5 בהתאם לתוכנית 656-0254458 בשטח של כ- 68,555 מ"ר ביעוד ל- 198 יחידות אכסון מלונאי, וב- מגרש 106 בשטח של כ- 50,686 מ"ר בגוש 100145 חלקות 1 ו-2 בהתאם לתוכנית 656-0254458 ביעוד ל-187 יחידות אכסון מלונאי (להלן יחדיו: "המקרקעין"). בהתאם לתנאי המכרז, התקשרות פאי סיאם עם רמ"י הינה לחתימה על חוזה פיתוח ל- 6 שנים שבעקבותיו ייחתם חוזה חכירה ל- 98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש. התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין מסתכמת לסך של כ- 77 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), כאשר מתוך הסכום הנ"ל סך של כ- 64 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) הינו בגין הוצאות פיתוח והיתרה הינה בגין תשלום לרמ"י עבור המקרקעין. בהתאם לתוכניות ראשוניות של פאי סיאם, בכפוף לקבלת היתרי בנייה ואישורים רגולטוריים הנדרשים לשם כך, בכוונתה לייזום על המקרקעין מתחמי נופש יוקרתיים בדרגה של חמישה כוכבים, שיכללו סך הכל כ- 400 יחידות, על גבי שני המגרשים, בשטח כולל של כ- 120 דונם. למועד הדיווח התקבלו תיקי מידע לשני המגרשים, קוימה וועדת היגוי ושולחן עגול, ממתנים להשלמת החומר להכנס לוועדה.

בחודש אוקטובר 2022, שילמה פאי סיאם לרמ"י את מלוא התמורה בגין מרכיב הקרקע של שני המגרשים. בחודש נובמבר 2022 שילמה פאי סיאם לחברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ (להלן: "חל"י") את מלוא התמורה בגין מרכיב הפיתוח של שני המגרשים.

(8) רכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד:

ביום 12 בספטמבר 2022 התקשרה החברה יחד עם כלל חברה לביטוח בע"מ, כלל פנסיה וגמל בע"מ, עתודות קרן פנסיה לשכירים ועצמאיים בע"מ וחברת אי קור אשדוד מקבוצת איויב בע"מ (להלן: "אי-קור"; וביחד: "הרוכשים"), בחלקים שווים, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד (להלן: "הסכם המכר" או "ההסכם"), בשטח כולל של כ- 42 אלף מ"ר (להלן: "המקרקעין"), בתמורה לסך של כ- 350 מיליון ש"ח, המיועדים למטרת הקמת מרכז לוגיסטי בשטח כולל של כ- 33 אלף מ"ר, בעלויות הקמה משוערות בהיקף כולל של כ- 550 מיליון ש"ח (להלן: "הפרויקט"); וכן התקשרו הרוכשים ביניהם בהסכם שיתוף (להלן: "הסכם השיתוף").

להלן תנאיו העיקריים של הסכם המכר:

(א) התמורה בגין המקרקעין, אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים, הינה בסך של כ- 350 מיליון ש"ח (חלק החברה הינו 1/3), בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"). לתמורה כאמור יתווספו עלויות עסקה, אשר ביחס לחברה הינן בסך כולל של כ- 8 מיליון ש"ח, מתוכן כ- 7 מיליון ש"ח בגין מס רכישה (חלק החברה) (בגובה 6% מהתמורה).

(ב) התמורה שולמה במלואה במועד חתימת ההסכם באמצעות המחאות בנקאיות נפרדות לפקודת רשות המסים או המוכר, לפי העניין, כמפורט בהסכם (להלן: "המחאות התמורה"), אשר הופקדו בנאמנות בידי נאמן (להלן: "הנאמן"). בהתאם להוראות ההסכם, הרוכשים יקבלו את החזקה במקרקעין, יומחו להם הזכויות ו/או התחייבויות כלפי צדדים שלישיים הקיימות במקרקעין ותועבר להם זכות החכירה. המחאות התמורה תועברנה לרשות המסים או למוכר, לפי העניין, על ידי הנאמן, בכפוף להתקיימות תנאים מקובלים, ביניהם רישום שעבודים לטובת הרוכשים ו/או הבנק המממן, כמפורט בהסכם.

(ג) חלק החברה בתמורה ממומן בחלקו ממקורותיה העצמיים (סך של כ- 35 מיליון ש"ח) וחלקו באמצעות קבלת מימון ממוסד בנקאי כמפורט להלן. כמו כן, כחלק מהעסקה החברה תעמיד לאי-קור הלוואה, בין היתר לצורך מימון חלק מחלקה בתמורה, בסך כולל של כ- 10.54 מיליון ש"ח, בשיעורים ומועדים כפי שנקבע בהסכם הלוואה בין הצדדים. בחודש ספטמבר 2023 חתמו החברה ואי קור על תוספת להסכם הלוואה כך שהיא תוגדל לסך של 13.04 מיליון ש"ח.

(ד) ככל שיבוטל ההסכם עקב הפרה יסודית (כהגדרתה בהסכם) על ידי מי מהצדדים, יהיה על הצד המפר לשלם לצד הנפגע פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מהתמורה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

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

(8) רכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד: (המשך)

להלן פרטים נוספים אודות המקרקעין:

פנויים	סוג המקרקעין
מרכז לוגיסטי	ייעוד המקרקעין
חכירה לתקופה של 98 שנים שתחילתה ביום 28.8.1994 וסופה ביום 27.8.2092 וזכות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות, בהתאם למפורט בהסכם.	סוג הבעלות
בעורף נמל אשדוד	מיקום המקרקעין
מגרשים מס' 105 ו-1001 (לשעבר חלק ממגרש 151 שפוצל בתוכנית חלוקה תח/256 בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965) לפי תכנית מפורטת 71/101/02/3 א', בגוש 2057 חלק מחלקות 22 (בחלק) ו-26 (בחלק).	גוש וחלקה
כ-42,325 מ"ר	שטח המקרקעין (מ"ר)
על פי הסכם השיתוף, בכוונת הרוכשים לפעול להקמת מרכז לוגיסטי בעלות משוערת של כ-550 מיליון ש"ח (כל רכש על פי חלקו), אשר תמומן ממקורותיהם העצמיים ו/או על ידי קבלת מימון ממוסד בנקאי.	השקעות צפויות בנכס ותכניות החברה לגביו
הפרויקט יוקם בשני שלבים כדלקמן: (1) שלב א': מבנה בשטח של כ-10,200 מ"ר, בגובה של כ-42 מטר, אשר יופעל באמצעות מערכת אחסון אוטומטית וכן מבנה תפעולי בן ארבע קומות בשטח של כ-3,200 מ"ר בכל קומה; (ב) שלב ב': מחסן בשטח של כ-9,940 מ"ר בגובה של כ-42 מטר, אשר יופעל באמצעות מערכת אחסון אוטומטית וכן כל בניה נוספת שהצדדים יחליטו לבצע; באופן שהפרויקט כולו יושלם ויפעל, ככל הניתן, עד ולא יאוחר מתום 5 שנים ממועד חתימת הסכם המכר.	

להלן פרטים נוספים אודות הסכם השיתוף:

כאמור לעיל, בין הרוכשים נחתם הסכם שיתוף, בתוקף ממועד חתימת הסכם המכר, המסדיר את השותפות בין הרוכשים בהקמת הפרויקט וניהולו, ובין היתר תנאים בקשר עם הוצאות הפעילות המשותפות; לוחות זמנים לביצוע שלבי הפרויקט; קבלת שירותי ניהול התכנון והקמת הפרויקט על ידי אי-קור, בתמורה חודשית בהיקף שאינו מהותי; קבלת שירותי הנהלת חשבונות מהחברה בתמורה חודשית בהיקף שאינו מהותי; ותנאים מקובלים נוספים כגון זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות ומנגנון דילול, והכל כמפורט בהסכם השיתוף.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

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

(8) רכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד: (המשך)

המלווה	הלווה	מועד העמדת המימון	תקופת המימון/מועד פירעון אחרון	סכום המימון המקורי	מספר תשלומים (ק"ן + ריבית)	מנגנון ריבית והפרשי הצמדה	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	שעבודים / בטחונות
בנק הפועלים בע"מ	החברה ואי-קור	12.9.22	תקופה שמיום 12.9.2022 ועד ליום 11.9.2024 (כולל) ("תום תקופת ההלוואה")	163 מיליון ש"ח (חלק החברה הינו 81.5 מיליון ש"ח)	ק"ן ההלוואה תפרע בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה; הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים שוטפים	ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים+1.25%	העמדה לפירעון מיידית במקרה של אירוע הפרה (בין היתר במקרה של שינוי שליטה, כהגדרתו באגרת החוב), כמפורט בהסכם.	להבטחת הפירעון המלא של הסכומים המובטחים (כהגדרתם באגרת החוב), ללא הגבלה בסכום, הלווים משעבדים לזכות המלווה בשעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, וממחים למלווה בהמחאה על דרך השעבוד את הנכסים המשועבדים כדלקמן: 1. כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות המפורטים באגרת החוב, תמורתיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם (להלן: "הרכוש המשועבד"). 2. כל זכויות הלווים כלפי צד שלישי ביחס לרכוש המשועבד, לרבות כל זכויות הלווים לפיצוי או לשיפוי וכל זכות אחרת שתהיה לו כלפי צד שלישי, לרבות בשל אובדן, נזק או הפקעה של הרכוש המשועבד, לרבות זכויות כאמור הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד וזכויות כאמור על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 או על פי כל דין אחר (להלן: "הזכויות לשיפוי"). 3. כל זכויות הלווים: (א) לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, אשר יהיה בהם כדי להקטין או להפחית את שיעור המס או את חבות המס של הלווים, ככל שיהיו זכאים להם במועד מימוש השעבוד או הרכוש המשועבד, אם ימומש; וכן (ב) לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים, ובכלל זה את זכותם לעשות שימוש או לקיזוז הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד; וכן (ג) לבטל או לנצל פטור או הקלה או הנחה או קיזוז או ניכוי כאמור לעיל; והכל - בין שאלו נובעים ממכירת הרכוש המשועבד ובין אם לאו, בין שאלו מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

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

(8) רכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד: (המשך)

ביום 30 באוגוסט 2023 התקשרו החברה והרוכש הנוסף בהסכם ליווי לשלב א' בפרויקט (ביחס לחלקם) עם אותו מוסד בנקאי בהיקף כולל של כ- 280 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). ההלוואה תשא ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1.25% (ובכפוף לעמידה בתנאי הליווי שנקבעו יעודכן שיעור התוספת ל- 1.2%), לפירעון עד ליום 1 בספטמבר 2026 (להלן: "המסגרת"). יצוין כי, סך של כ- 76 מיליון ש"ח מהמסגרת הינו על חשבון חלק מההלוואה המקורית, באופן שיתרת המסגרת שטרם נוצלה לתאריך הדיווח הינה בסך של כ- 204 מיליון ש"ח.

ביום 8 במאי 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון לבניית המרל"ג באשדוד והרוכשים החלו בעבודות החפירה והדיפון. ביום 18 בינואר 2024 התקבל היתר בנייה לשלב א' בפרויקט להקמת מרכז לוגיסטי, תעשייה ואחסנה בשטח של כ-36 אלפי מ"ר. שלב א' בפרויקט כולל מבנה בשטח של כ- 10,000 מ"ר, בגובה של כ- 45 מטר, אשר יופעל באמצעות מערכת אחסון אוטומטית וכן מבנה תפעולי בן 5 קומות בשטח של כ- 5,000 מ"ר בכל קומה.

בחודש ספטמבר 2023 התקשרו הרוכשים בהסכם שכירות עם האנילוג שירותים לוגיסטיים שותפות מוגבלת (שותפות שהוקמה בבעלות משותפת של השותפים על פי חלקם) (להלן: "האנילוג"), לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי אשר יוקם, לתקופה של חמש שנים מיום המסירה (אשר צפויה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026) עם אופציה לחמש שנים נוספות. דמי השכירות הבסיסיים הסתכמו לכ- 3.5 מיליון ש"ח לחודש. כמו כן בשנת הדוח חתמה האנילוג על שלושה הסכמי שכירות בהיקף כולל של כ- 28% מסך שטחי האחסון של שלב א' בפרויקט.

(9) אישור תב"ע לקרקע באור יהודה:

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

(10) פרויקט מלונאי במבשרת ציון:

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

ביאור 16 - רכוש קבוע, נטו

א. רכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2023:

סך הכל	ריהוט וציוד משרדי	מבנים אחרים	קרקע לבניה	ציוד מלונאי	מלונות פעילים	בתי מלון בהקמה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
616,406	8,171	19,924	19,250	10,723	286,035	272,303	עלות:
82,260	55	41	187	1,009	-	80,968 (*)	יתרה ליום 1.1.2023
(10,047)	-	-	-	-	-	(10,047)	תוספות
(4,213)	(4,213)	-	-	-	-	-	בניכוי - מענק השקעה
747	-	-	(387)	-	(42)	1,176	בניכוי - גריעות השנה
685,153	4,013	19,965	19,050	11,732	285,993	344,400	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(20,905)	(7,534)	(438)	-	(3,656)	(9,277)	-	פחת נצבר:
4,213	4,213	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1.1.2023
(5,252)	(194)	(468)	-	(245)	(4,345)	-	בניכוי - גריעות השנה
(21,944)	(3,515)	(906)	-	(3,901)	(13,622)	-	פחת השנה
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
663,209	498	19,059	19,050	7,831	272,371	344,400	יתרה מופחתת:
							ליום 31 בדצמבר 2023

(*) כולל עלויות אשראי שהווננו בשנת הדוח בסך של כ- 25,675 אלפי ש"ח.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ב. רכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2022:

סך הכל	ריהוט וציוד משרדי	מבנים אחרים	קרקע לבניה	ציוד מלונאי	מלונות פעילים	בתי מלון בהקמה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
549,152	8,051	10,169	18,050	10,446	280,236	222,200	עלות:
9,755	-	9,755	-	-	-	-	יתרה ליום 1.1.2022
55,978	120	-	1,107	1,222	-	53,529 (*)	רכישות נכסים
(4,371)	-	-	-	(945)	-	(3,426)	תוספות
5,892	-	-	93	-	5,799	-	בניכי - מענק השקעה
616,406	8,171	19,924	19,250	10,723	286,035	272,303	הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(15,545)	(7,146)	-	-	(2,367)	(6,032)	-	פחת נצבר:
(5,360)	(388)	(438)	-	(1,289)	(3,245)	-	יתרה ליום 1.1.2022
(20,905)	(7,534)	(438)	-	(3,656)	(9,277)	-	פחת השנה
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
595,501	637	19,486	19,250	7,067	276,758	272,303	יתרה מופחתת:
							ליום 31 בדצמבר 2022

(*) כולל עלויות אשראי שהווננו בשנת הדוח בסך של כ- 12,327 אלפי ש"ח.

ג. שעבודים - ראה ביאור 20.ג.

ד. להלן נתונים עיקריים בקשר עם הרכוש הקבוע הנמדד בשווי הוגן:

שווי הוגן	
אלפי ש"ח	
344,400	ליום 31 בדצמבר 2023:
272,371	(1) בתי מלון בהקמה
19,050	(2) מלונות פעילים
19,059	(3) קרקע לבניה
654,880	(4) מבנים אחרים
8,329	רכוש קבוע שאינו נמדד בשווי הוגן
663,209	
272,303	ליום 31 בדצמבר 2022:
276,758	(1) בתי מלון בהקמה
19,250	(2) מלונות פעילים
19,486	(3) קרקע לבניה
587,797	(4) מבנים אחרים
7,704	רכוש קבוע שאינו נמדד בשווי הוגן
595,501	

להלן שיטות הערכת השווי שישמה הקבוצה לקביעת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע שלה:

- (1) היוון הכנסות עפ"י מודל הכנסות תפעולי וחילוץ השווי למצבו (שיעור היוון: 7%-8.2%).
- (2) גישת היוון הכנסות על פי מודל הכנסות כלכלי והשוואה ישירה (שיעור היוון: 7.5% - 8%). שיעור תפוסה מייצג 70%.
- (3) גישת השוואה לקביעת שווי הקרקע בשילוב גישת היוון הכנסות על פי מודל הכנסות תפעולי וחילוץ שווי הקרקע.
- (4) טרם שוערך.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ה. זכויות החברה והחברות המאוחדות במקרקעין:

סה"כ אלפי ש"ח	חכירה מימונית אלפי ש"ח	בעלות אלפי ש"ח
344,400	344,400	-
272,371	-	272,371
7,831	-	7,831
19,050	19,050	-
19,059	-	19,059
498	-	498
<u>663,209</u>	<u>363,450</u>	<u>299,759</u>

ליום 31 בדצמבר 2023:

בתי מלון בהקמה
מלונות פעילים
ציוד מלונאי
קרקע לבניה
מבנים אחרים
ריהוט וציוד משרדי

272,303	272,303	-
276,758	-	276,758
7,067	-	7,067
19,250	19,250	-
19,486	-	19,486
637	-	637
<u>595,501</u>	<u>291,553</u>	<u>303,948</u>

ליום 31 בדצמבר 2022:

בתי מלון בהקמה
מלונות פעילים
ציוד מלונאי
קרקע לבניה
מבנים אחרים
ריהוט וציוד משרדי

ביאור 17 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,038	13,658
9,682	13,598
10,468	10,315
5,290	2,534
5,008	4,743
3,500	-
7,135	2,383
1,960	2,019
-	7,404
2,601	2,806
<u>66,682</u>	<u>59,460</u>

הכנסות מראש
הוצאות לשלם
ריבית לשלם
מוסדות ממשלתיים
עובדים ומוסדות בגין שכר
מקדמות בגין מכירת נכסים
זכאים בגין רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
חלות שותפת של התחייבויות בגין חכירה
מקדמות משותף על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה
אחרים

ב. באשר לתנאי הצמדה וריבית של זכאים ויתרות זכות, ראה ביאור 22.ח.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 18 - הפרשות

ההרכב:

סך הכל	תביעות משפטיות ואחרות	הפרשה בגין הסכם פשרה לחלוקת קרקע	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,469	10,869	17,600	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(2,885)	(2,885)	-	סכומים ששולמו
(24,150)	(6,550)	(17,600)	סכומים שסווגו במהלך השנה
1,434	1,434	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(200)	(200)	-	סכומים ששולמו
(34)	(34)	-	סכומים שסווגו במהלך השנה
<u>1,200</u>	<u>1,200</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ההפרשות מוצגות במאזן בהתחייבויות השוטפות.

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר				
2022	2023			
סה"כ בניכוי חלויות שוטפות	סה"כ בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות	סה"כ	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
80,598	448,019	7,992	456,011	1.35% - 4.45%
631,443	265,436	131,361	396,797	פריים+0.7%
659,608	821,950	167,651	989,601	פריים+2.4%
				0.62% - 4.51%
1,371,649	1,535,405	307,004	1,842,409	
				הלוואות מתאגידים בנקאיים:
				צמודות למדד
				לא צמודות
				צמוד למט"ח - אירו
				סך הכל הלוואות מתאגידים בנקאיים
				הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה:
13,556	12,005	2,001	14,006	5.4%
10,000	10,000	-	10,000	4.12%
185,137	138,394	26,652	165,046	4.45%-9%
208,693	160,399	28,653	189,052	
				סך הכל הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
				איגרות חוב:
604,494	525,012	99,686	624,698	1.75%
297,608	291,258	16,352	307,610	0.99%
183,427	211,155	12,302	223,457	5.30%
1,085,529	1,027,425	128,340	1,155,765	
2,665,871	2,723,229	463,997	3,187,226	

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן:

ליום 31 בדצמבר 2023

סך הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,852,460	126,236	291,914	772,620	344,634	317,056	הלוואות מתאגידים
1,155,765	414,889	234,655	221,721	156,160	128,340	בנקאיים
						איגרות חוב
						הלוואות מתאגידים
						פיננסיים ומבעלי
189,428	51,641	45,417	32,984	30,733	28,653	זכויות שאינן מקנות
76,000	-	-	-	-	76,000	שליטה
3,273,653	592,766	571,986	1,027,325	531,527	550,049	ניירות ערך מסחריים

ליום 31 בדצמבר 2022

סך הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,661,311	131,300	423,117	184,265	632,967	289,662	הלוואות מתאגידים
1,126,960	616,060	201,582	145,551	122,335	41,432	בנקאיים
						איגרות חוב
						הלוואות מתאגידים
						פיננסיים ומבעלי
240,459	93,933	47,338	34,861	32,563	31,764	זכויות שאינן מקנות
90,000	-	-	-	-	90,000	שליטה
3,118,730	841,293	672,037	364,677	787,865	452,858	ניירות ערך מסחריים

ג. פרטים נוספים:

(1) יתרת ההתחייבויות בגין איגרות חוב ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת עלויות הנפקה, נטו (בניכוי פרמיה), בסך של כ- 15,718 אלפי ש"ח המופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

(2) הנפקת איגרות חוב (סדרה ח'):

ביום 20 בינואר 2021 התקיים מכרז למשקיעים מסווגים לקראת הצעה לציבור של איגרות חוב (סדרה ח') של החברה (להלן: "המכרז המוסדי") על פי דוח הצעת מדף.

איגרות החוב (סדרה ח') הוצעו למשקיעים המסווגים, במכרז המוסדי, בהצעה אחידה בדרך של מכרז על שיעור הריבית שתשאנה איגרות החוב (סדרה ח'), כאשר הרכב כל יחידה הינו 1,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה ח'). במכרז המוסדי התקבלו הזמנות, הכוללות התחייבויות מוקדמות, לרכישת 500,933 יחידות סה"כ, מתוכן נענתה החברה להזמנות לרכישת 276,527 יחידות (אשר מהוות כ- 83.80% מכמות היחידות שהוצאה בהמשך במסגרת ההצעה לציבור) בשווי כספי של כ- 276 מיליון ש"ח (יצוין כי החברה קיבלה ממעלות S&P (להלן: "חברת הדירוג") דירוג ilA להנפקת איגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח. החברה פנתה וקיבלה את אישורה של חברת הדירוג להגדלת היקף הגיוס לסך של עד 280 מיליון ש"ח), בשיעור ריבית של 1.5% (צמודה למדד), אשר היווה את שיעור הריבית המרבי שתשאנה איגרות החוב (סדרה ח') במכרז לציבור. שיעור הריבית הסופי נקבע במסגרת המכרז לציבור.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

(2) הנפקת איגרות חוב (סדרה ח'): (המשך)

(א) התמורה ברוטו שנתקבלה על ידי החברה במסגרת הנפקת איגרות החוב (סדרה ח') הינה 276,684 אלפי ש"ח.

(ב) שיעור הריבית החצי שנתי שנקבע הינו 0.75% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 0.6411% (שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ- 1.6926%). לעניין העלאת הריבית בשנת הדיווח, ראה ביאור משנה ג. (6). להלן.

הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029.

קרן איגרות החוב תפרע בשבעה (7) תשלומים לא שווים כמפורט להלן: תשלום של 2.5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2023, תשלום של 15.5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2024;

3 תשלומים שווים של 16% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2027; ו- 2 תשלומים שווים של 17% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2029.

ביום 12 ביולי 2021 התקיים מכרז למשקיעים מסווגים לקראת הצעה לציבור של איגרות חוב (סדרה ח') של החברה (להלן: "המכרז המוסדי") על פי דוח הצעת מדף, בדרך של הרחבת סדרה. איגרות החוב (סדרה ח') הוצעו למשקיעים המסווגים, במכרז המוסדי, בהצעה אחידה, בדרך של מכרז על מחיר יחידה, כאשר הרכב כל יחידה הינו 1,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה ח'), במחיר מזערי של 1,010 ש"ח ליחידה. במכרז המוסדי התקבלו הזמנות, הכוללות התחייבויות מוקדמות, לרכישת 386,363 יחידות סה"כ, במחיר ליחידה של 1,027 ש"ח ליחידה, אשר היווה את מחיר היחידה המינימאלי במכרז לציבור.

ביום 13 ביולי 2021 פרסמה החברה דוח הצעת המדף לפיו הוצעו לציבור עד 356,000,000 איגרות חוב (סדרה ח') של החברה, ב- 356,000 יחידות, כאשר החברה התחייבה שלא להנפיק מעל 300,000,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה ח'). יצוין כי, החברה קיבלה מחברת הדירוג דירוג ilA להנפקת איגרות חוב (סדרה ח') בהיקף כולל של עד 300 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת סדרה. לעניין הורדת דירוג איגרות החוב בשנת הדיווח – ראה סעיף משנה ג. (6) להלן.

ביום 14 ביולי 2021 התקיים מכרז ציבורי, בו התקבלו בסך הכל הזמנות לרכישת 323,025 יחידות, מתוכן החברה בחרה להנפיק סך של 300 מיליון ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה ח'). בתמורה למחיר ליחידה בסך של 1,027 ש"ח (להלן בסעיף קטן זה: "ההרחבה"). התמורה ברוטו שנתקבלה על ידי החברה במסגרת ההרחבה הינה 308,100 אלפי ש"ח (שיעור הריבית האפקטיבית השנתית של ההרחבה הינו כ- 1.4878%).

תמורת ההרחבה שימשה את החברה לפירעון מוקדם מלא של איגרות החוב (סדרה ח') של החברה, כמפורט בסעיף קטן (5) להלן, והיתרה שימשה לפעילותה השוטפת של החברה.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

(א) ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח.

(ב) שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%.

(ג) היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18.

(ד) שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 16%.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

(2) הנפקת איגרות חוב (סדרה ח'): (המשך)

(ה) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חיי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.

(ו) החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים (שעבוד שלילי negative pledge), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

(3) הנפקת איגרות חוב (סדרה ט'): (המשך)

ביום 14 באוקטובר 2021 התקיים מכרז למשקיעים מסווגים לקראת הצעה לציבור של איגרות חוב (סדרה ט') של החברה (להלן: "המכרז המוסדי") על פי דוח הצעת מדף.

איגרות החוב (סדרה ט') הוצעו למשקיעים המסווגים, במכרז המוסדי, בהצעה אחידה בדרך של מכרז על שיעור הריבית שתשאנה איגרות החוב (סדרה ט'), כאשר הרכב כל יחידה הינו 1,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה ט'). במכרז המוסדי התקבלו הזמנות, הכוללות התחייבויות מוקדמות, לרכישת 734,428 יחידות סה"כ, מתוכן נענתה החברה להזמנות לרכישת 300,000 יחידות (אשר מהוות כ- 83.33% מכמות היחידות שהוצאה בהמשך במסגרת ההצעה לציבור) בשווי כספי של כ- 300 מיליון ש"ח (יצוין כי החברה קיבלה ממעלות S&P (להלן: "חברת הדירוג") דירוג ilA להנפקת איגרות חוב (סדרה ט') בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח. החברה פנתה וקיבלה את אישורה של חברת הדירוג להגדלת היקף הגיוס לסך של עד 300 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית של 0.74% (צמודה למדד), אשר היווה את שיעור הריבית המרבי שתשאנה איגרות החוב (סדרה ט') במכרז לציבור. שיעור הריבית הסופי נקבע במסגרת המכרז לציבור.

ביום 17 באוקטובר 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו הוצעו לציבור עד 360,000,000 איגרות חוב (סדרה ט') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (כאשר בהתאם להוראות סעיף 21(2) לדוח הצעת המדף, החברה התחייבה שלא להנפיק מעל 300,000,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה ט')), בדרך של הצעה אחידה, ב- 360,000 יחידות (להלן: "היחידות"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית (להלן: "היחידות"), כאשר שיעור הריבית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על 0.74%. לעניין העלאת שיעור הריבית בשנת הדיווח, ראה ביאור משנה ג. (6) להלן.

ביום 18 באוקטובר 2021 התקיים מכרז ציבורי, בו התקבלו בסך הכל 62 הזמנות לרכישת 303,204 יחידות של איגרות החוב (סדרה ט') של החברה, מתוכן החברה בחרה להנפיק סך של 300 מיליון ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה ט').

התמורה ברוטו שנתקבלה על ידי החברה במסגרת ההנפקה בגין הקצאות איגרות החוב (סדרה ט') הינה 300,000 אלפי ש"ח. תמורת ההנפקה שימשה את החברה לפידיון מוקדם מלא של איגרות חוב (סדרה ז'), כמפורט בסעיף משנה 5 להלן, וההיתרה שימשה לפעילותה השוטפת של החברה.

שיעור הריבית החצי שנתי שנקבע הינו 0.37% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 0.51496%. לעניין העלאת הריבית לאחר תאריך הדיווח ראה סעיף משנה (7) להלן.

קרן איגרות החוב תפרע בשמונה (8) תשלומים לא שווים כמפורט להלן: 3 תשלומים שווים של 5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025, תשלום של 10% מקרן איגרות החוב.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

(3) הנפקת איגרות חוב (סדרה ט'): (המשך)

ביום 31 בדצמבר 2026; תשלום של 15% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2027; ו-3 תשלומים שווים של 20% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2030.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

- (א)** ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ-370 מיליון ש"ח.
- (ב)** שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-22%.
- (ג)** היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18.
- (ד)** שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%.
- (ה)** החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-410 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי מהמאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.
- (ו)** החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי (negative pledge), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

(4) פרסום תשקיף על ידי פאי סיאם בע"מ והנפקת איגרות חוב (סדרה א') והרחבות סדרה:

ביום 17 במאי 2022 הנפיקה פאי סיאם, על פי הודעה משלימה מיום 12 במאי 2022, סך של 100,000,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה א') (להלן בסעיף קטן זה: "איגרות חוב (סדרה א')"). התמורה ברוטו, מהנפקת איגרות חוב (סדרה א') לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) הסתכמה לסך של כ-98,000 אלפי ש"ח.

ביום 8 בספטמבר 2022 הנפיקה פאי סיאם, על פי דוח הצעת מדף מיום 6 בספטמבר 2022, סך של 101,044,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה שהונפקה לראשונה בחודש מאי 2022 כאמור לעיל. התמורה ברוטו, מהנפקת היחידות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים), שהתקבלה בידי פאי סיאם, הסתכמה לסך של כ-98,013 אלפי ש"ח.

איגרות החוב (סדרה א') של פאי סיאם הונפקו לראשונה בתמורה לכ-98% מערכן הנקוב ולפיכך הונפקו בניכיון בשיעור של כ-2%.

בהרחבה של איגרות החוב (סדרה א') מחודש ספטמבר 2022, הן הונפקו בתמורה לכ-97% מערכן הנקוב ולפיכך הונפקו בניכיון בשיעור של כ-3%.

שיעור הריבית השנתי שתשאנה איגרות חוב (סדרה א') הינו 5.3%. שיעור הריבית לתקופת הריבית הראשונה אשר שולמה ביום 30 ביוני 2022, הינו 0.63890%. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית (לרבות הוצאות הנפקה) הינו כ-6.489%.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

(4) פרסום תשקיף על ידי פאי סיאם בע"מ והנפקת איגרות חוב (סדרה א') והרחבות סדרה: (המשך)

הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027.

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

ביום 30 באוגוסט 2023, הקצתה פאי סיאם, על פי דוח הקצאה פרטית, 45,000,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה א') של פאי סיאם בדרך של הרחבת סדרת איגרות החוב (סדרה א') הקיימת של פאי סיאם. הקצאת איגרות החוב נעשתה בתמורה לסך של 0.9037 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה א') של פאי סיאם ובתמורה כוללת של כ- 40.66 מיליון ש"ח. כפי שנמסר לחברה מפאי סיאם, איגרות החוב הונפקו במחיר שהינו מתחת לערך המתואם של איגרות החוב (סדרה א') של פאי סיאם ובהתאם לכך הונפקו בניכיון. בהתאם לתחשיב שערכה פאי סיאם, שיעור הניכיון שנקבע לאיגרות החוב (סדרה א') שהוקצו במסגרת הקצאה פרטית זו הינו 10.53027%. שיעור הניכיון המשוקלל של איגרות החוב (סדרה א') של פאי סיאם, לאחר הקצאה פרטית זו, הינו 4.02969%.

ביום 9 בינואר 2024, לאחר תאריך הדיווח, הקצתה פאי סיאם, על פי דוח הקצאה פרטית 66,258,200 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה א') שך 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.

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

- (1)** הון עצמי מינימלי – לא יפחת מסך של 520 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים.
- (2)** יחס בין חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו של פאי סיאם – לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים רצופים.
- (3)** הגבלות על חלוקת דיבידנד:
 - פאי סיאם לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי הונה העצמי לאחר החלוקה האמורה יפחת מ- 675 מיליון ש"ח.
 - פאי סיאם לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך שהיחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו שלה יעלה על 66%.
 - פאי סיאם לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.
 - פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור מתקיימות מי מהעילות לפירעון מידי, כאמור בשטר הנאמנות.
 - פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיימים בה סימני אזהרה הכהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך, למעט ככל ובהתאם לתקנות ניירות ערך רשאי דירקטוריון פאי סיאם שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי או אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בפאי סיאם, ודירקטוריון פאי סיאם קבע כך.

ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת פאי סיאם באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

(5) תוכנית רכישה עצמית של איגרות חוב:

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

(6) דירוג החברה וניירות הערך של החברה:

ביום 12 בינואר 2021, הודיעה מעלות S&P על קביעת דירוג ראשוני לחברה ilA באופק יציב וכן דירוג ilA להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח. ביום 21 בינואר 2021, הודיעה מעלות S&P כי דירוג ilA להנפקת איגרות חוב תקף להיקף של עד 280 מיליון ש"ח.

ביום 8 ביולי 2021, הודיעה מעלות S&P על מתן דירוג ilA לאיגרות חוב של החברה (סדרה ח') באמצעות הרחבתן בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח.

ביום 19 בספטמבר 2021, הודיעה מעלות S&P על דירוג ilA להנפקת איגרות חוב (סדרה ט') בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח. ביום 17 באוקטובר 2021, הודיעה מעלות S&P כי דירוג ilA להנפקת איגרות חוב של החברה (סדרה ט') תקף להיקף של עד 300 מיליון ש"ח.

ביום 27 בינואר 2022 אישרה מעלות S&P את דירוג החברה ilA באופק יציב וכן דירוג ilA להנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח.

ביום 25 בינואר 2023 הורידה מעלות S&P את דירוג החברה ואיגרות החוב שלה ל-ilA על רקע היחלשות הפרופיל הפיננסי של החברה, תחזית דירוג יציבה, וכן דירוג ilA-2 להנפקת ניירות ערך מסחריים.

בעקבות הורדת הדירוג ובהתאם לשיטרי הנאמנות של איגרות החוב (סדרה ח' וסדרה ט') החל ממועד הורדת הדירוג יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של כל אחת מסדרות האג"ח בשיעור של 0.25%.

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

ד. לגבי שעבודים, ראה ביאור 20.ג.

ה. למידע נוסף, ראה ביאור 22.

ביאור 20 - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות והליכים משפטיים:

ביום 19 בספטמבר 2004 הגיש צד ג', שותפה של החברה בפרויקט כפר הים, תביעה בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד מריו לזניק פיתוח ובניה בע"מ (להלן: "מ.ל. פיתוח") ועונות חטיבת הפנאי בע"מ (להלן: "עונות"), בקשה ליתן לו סעד הצהרתי וצווי עשה, שעניינם, לטענתו, ביצוע בקירוב של הסכם פשרה מיום 6 ביוני 2001, אשר נחתם בין הצדדים.

טענת התובע הייתה כי, לאור קביעת המערך המוסכם לפיה לא ניתן לבצע את הוראות חלוקת הזכויות בשני מגרשים נשוא התביעה על פי הפרמטרים שנקבעו בהסכם הפשרה, יש לבצע בקירוב את הסכם הפשרה כך שהתובע יקבל זכויות ביתרת המקרקעין וכן זכויות ביחידות הנופש בכפר הים, או ביצוע בקירוב אחר של הסכם הפשרה.

ביום 20 בדצמבר 2007, נחתם בין מ.ל. פיתוח ועונות לבין צד ג' (השותף) הסכם פשרה (שני במספר), אשר קיבל תוקף של פסק דין, בקשר עם מימוש הזכות של צד ג' לרכוש מעונות חלקים משני המגרשים, וזאת בתמורה להעברת כל מניותיו של צד ג' בעונות למי ש-מ.ל. פיתוח תורה לו וכן בתמורה ליתור של צד ג' על החזר הלוואת הבעלים (להלן: "הסכם הפשרה").

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

א. התחייבויות תלויות והליכים משפטיים: (המשך)

ביום 12 ביוני 2022, הושלם מימוש הסכם הפשרה והמחלוקות בין הצדדים כדלקמן:

- (א) נחתמו המסמכים הנדרשים לרישום מלוא זכויות הבניה והקרקות נשוא הסכם הפשרה לשותף;
- (ב) נחתמו המסמכים הנדרשים לרישום מלוא מניות עונות שהוחזקו על ידי השותף, על שם עונות;
- (ג) נמחקה הלוואת בעלים של השותף לעונות כנגד עלות רכישת הקרקעות.

בעקבות השלמת מימוש הסכם הפשרה והמחלוקות, נזקפו זכויות שאינן מקנות שליטה בעונות בסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח ישירות לקרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה.

ב. ערבויות:

- (1) החברה והחברות המאוחדות שלה נתנו ערבויות בנקאיות במהלך העסקים הרגיל (בעיקר ערבויות ביצוע של חברת הבת פאי סיאם) שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 היתה כ- 10.8 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 כ- 10 מיליון ש"ח).
- (2) החברה והחברות המאוחדות שלה נתנו ערבויות לטובת רוכשי דירות בהתאם לחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1975. יתרת הערבויות ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לכ- 9.7 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 כ- 9.5 מיליון ש"ח).
- (3) לגבי ערבויות לצדדים קשורים, ראה ביאור 31.א.1).

ג. שעבודים ובטחונות:

- (1) התחייבויותיה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה מובטחות בשעבודים קבועים ושוטפים ללא הגבלה בסכום על כלל נכסי החברות וזכויותיהן, פקדונות, ניירות ערך, המוניטין, הון המניות הבלתי נפרע, זכויות ביטוח, דמי שכירות ועל ידי בטחונות שניתנו בין החברות. יתרות נכסי המקרקעין המשועבדים והלא משועבדים עמדו ליום 31 בדצמבר 2023 על סך של כ- 4,766 מיליון ש"ח וכ- 71 מיליון ש"ח, בהתאמה. סך ההתחייבויות המובטחות הינו כ- 2,035 מיליון ש"ח (לא כולל ערבויות), (ליום 31 בדצמבר 2022 על סך של כ- 4,605 מיליון ש"ח וכ- 73 מיליון ש"ח, בהתאמה. סך ההתחייבויות המובטחות לתאריך זה היה כ- 1,988 מיליון ש"ח).
- (2) החברה וחברות מאוחדות קשורות עם בנקים בחוזים לקבלת ליווי בנקאי לפרויקטים שונים אשר במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי. החוזים מחייבים את החברה והחברות המאוחדות שלה לשעבד לבנק את כל זכויותיה בגין הפרוייקט, להמציא לבנק את החוזים עם קבלני המשנה והספקים, לשעבד לטובת הבנק את חשבונות הבנק המתייחסים לפרוייקטים ולקבל את אישור הבנק למשיכות מחשבונות אלו.
- (3) החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים ומחזיקי איגרות חוב לא ליצור "שעבוד צף" על כלל רכושן ונכסיהן מכל סוג שהוא, בתנאים כפי שנקבעו בהתחייבויות הללו.
- (4) החברה וחברות מאוחדות שלה שעבדו לבנקים שונים בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום את זכויותיהן בפרוייקטים מסוימים להבטחת כספים שהבנקים עשויים להידרש לשלם על ידי רוכשי דירות, להם הוציאו הבנקים ערבויות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1975.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הון מניות

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מספר המניות		
מונפק ונפרע	ר ש ו ם	
65,936,961	4,500,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
380,123	-	תנועה בשנת 2022: הקצאה פרטית (2)
66,317,084	4,500,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
29,167	-	תנועה בשנת 2023: מימוש כתבי אופציה
<u>66,346,251</u>	<u>4,500,000,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(1) תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה:

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

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

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

במהלך שנת 2023 רכשה החברה 2,113,779 מניות שלה עצמה באוצר.

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע מחזיקה החברה 3,724,433 מניות שלה עצמה באוצר, בהתאמה. כמו כן, מחזיקה מריו לזניק נופך בע"מ, חברה מאוחדת בשליטה מלאה של החברה ב- 1,173,141 מניות של החברה.

(2) הקצאה פרטית:

ביום 7 בינואר 2021 הקצתה החברה 3,155,386 מניות לחברת קנדרה (ישראל) בע"מ.

(3) מכירת מנות שהוחזקו באוצר:

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

ב. זכויות המניות:

מניות החברה הינן מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת ומקנות למחזיקים בהן את הזכויות הבאות:

- (1) סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- (2) זכויות באסיפה כללית, זכויות לדיבידנד וזכויות בפירוק.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הון מניות (המשך)

ג. דיבידנד:

(1) בישיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 3 בינואר 2022 הוחלט כי מדיניות החברה לחלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 תהיה בהיקף שנתי של 25 מיליון ש"ח, אשר היווה כ-50% מחלק הבעלים ב-FFO החזוי לשנת 2022 והיווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.395 ש"ח נכון לאותו מועד.

הדיבידנד האמור חולק ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של כ-0.099 ש"ח למניה בממוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2022 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2022), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

(2) להלן פרטים בדבר חלוקת דיבידנדים בשנת 2023:

דיבידנד למניה ש"ח	סכום הדיבידנד אלפי ש"ח	מועד התשלום	מועד ההכרזה (*)
0.10021	6,250	27.04.2023	21.03.2023
0.10091	6,250	04.07.2023	28.05.2023
0.10171	6,250	26.09.2023	31.08.2023
0.10171	6,250	28.12.2023	28.11.2023

(*) המועד בו החליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד.

(3) בישיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 26 במרץ 2024 הוחלט כי מדיניות החברה לחלוקת דיבידנד בגין שנת 2024 תהיה בהיקף שנתי של 25 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.39589 ש"ח נכון לאותו מועד.

הדיבידנד האמור יחולק ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של כ-0.09897 ש"ח למניה בממוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2024 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2024), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

יודגש כי הדיבידנד האמור לעיל יחולק, אם יחולק, בכפוף להוראות כל דין ולהתניות הפיננסיות שבהן תתקשר החברה (אם וככל שתהיינה בתוקף בעת הרלוונטית) ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, וכן כי הדיבידנד יחולק, בכפוף לקבלת החלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה, במועדים שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה, הכל לפי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה. עוד יודגש כי, אין לראות בהחלטה הנ"ל התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד כאמור, וזו תישקל בכל פעם, בנפרד, על ידי דירקטוריון החברה. כמו כן יצוין כי, החלטה זו ניתנת לשינוי בדירקטוריון החברה שאף יהיה רשאי לקבל החלטות בדבר ביצוע חלוקות שונות מהאמור לעיל (חלוקות גדולות יותר, קטנות יותר או אי ביצוע חלוקה כלל), לרבות בדרכים אחרות הקבועות בדיון (קרי, חלוקות שאינן בדרך של תשלום דיבידנד במזומן).

לפרטים בדבר הכרזה על דיבידנד לאחר תאריך המאזן – ראה ביאור 32.ב.

ד. פרסום תשקיף מדף:

ביום 8 ביולי 2021, פירסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 9 ביולי 2021.

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הון מניות (המשך)

ה. כתבי אופציה (סדרה ט"ו):

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

גמול הוני לעובדים	גמול הוני לנושאי משרה	גמול הוני למנכ"לית החברה	גמול הוני ליו"ר הדירקטוריון	
620,000	950,000	1,100,000	2,000,000	כמות האופציות
8	3	1	1	מספר מקבלים
	10.37			מחיר מניה (בש"ח) (*)
	10.38			מחיר מימוש (בש"ח)
	2.91			שווי הוגן לכתב אופציה בהתאם למודל בינומי (*)
	16,311 אלפי ש"ח			סה"כ שווי הוגן
	29.2%			תנודתיות צפויה
	5			אורך חיי האופציה (בשנים)
				תנאי הבשלה
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30% מהאופציות תבשלנה ביום 1 בינואר 2023 (להלן: "מועד ההבשלה הראשון"). ▪ 60% מהאופציות תבשלנה ב- 24 מנות שוות, חודשיות, החל בחלוף חודש ממועד ההבשלה הראשון (קרי, מיום 1 בפברואר 2023 ועד ליום 1 בינואר 2025). ▪ 10% מהאופציות תבשלנה ב- 22 מנות שוות, חודשיות, החל מיום 1 בפברואר 2025 ועד ליום 1 בנובמבר 2026 (וביחס ליו"ר הדירקטוריון - 10% מהאופציות תבשלנה ב- 27 מנות שוות, חודשיות, החל מיום 1 בפברואר 2025 ועד ליום 1 באפריל 2027).
	9 במאי 2027			מועד מימוש אחרון
	1.5%			שיעור ריבית חסרת סיכון
	יש			התאמה לדיבידנד
				(*) נכון למועד אישור הדירקטוריון.

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

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

ביום 24 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה העברת 100,000 אופציות (סדרה ט"ו) של החברה למאגר האופציות (פול), עקב סיום העסקת שני עובדים בחברה להם הוקצו אופציות אשר נכון למועד סיום העסקתם טרם הבשילו. יובהר כי לא חל שינוי בכמות הכוללת של אופציות (סדרה ט"ו) בחברה.

ביום 21 בפברואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאת 70,000 אופציות לשני עובדי החברה מתוך המאגר.

ביום 28 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה העברת 130,000 אופציות (סדרה ט"ו) של החברה למאגר האופציות (כולל) עקב סיום העסקת עובדת בחברה. במועד זה אישר דירקטוריון החברה הקצאת 150,000 אופציות לעובד החברה.

ביום 26 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה הקצאת 300,000 אופציות לשלושה עובדי החברה הבת ההולנדית מתוך המאגר.

יובהר כי לא חל שינוי בכמות הכוללת של אופציות (סדרה ט"ו) בחברה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הון מניות (המשך)

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

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

גמול הוני לנושאי משרה	גמול הוני ליו"ר הדירקטוריון	
229,167	1,500,000	כמות האופציות
2	1	מספר מקבלים
7.278	6.440	מחיר מניה (בש"ח) (*)
5.640	5.540	מחיר מימוש (בש"ח) (*)
1.55	1.64	שווי הוגן לכתב אופציה בהתאם למודל B&S (*)
2,809 אלפי ש"ח		סה"כ שווי הוגן
32.4%	32.6%	תנודתיות צפויה
הובשלו במלואן		תנאי הבשלה
28 באפריל 2028		מועד מימוש אחרון
3.7%		שיעור ריבית חסרת סיכון
יש		התאמה לדיבידנד

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

ביום 6 במרץ 2024 מומשו סך של 1,700,000 מהאופציות למניות החברה ונותרו 29,167.

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, חובות לזמן ארוך ויתרות חובה לזמן ארוך לקבל, התחייבויות לא נגזרות כגון אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, וכן מכשירים פיננסיים נגזרים.

בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה 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:

שווי הוגן		ערך בספרים		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,350	10,399	19,350	10,399	הלוואה לזמן קצר בריבית משתנה (1)
684,616	394,237	684,616	394,237	הלוואה לזמן ארוך בריבית משתנה (1)
1,098,597	1,555,226	1,197,803	1,637,252	הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה (2)
998,932	1,039,500	1,126,961	1,155,765	איגרות חוב בריבית קבועה (3)
90,000	76,000	90,000	76,000	ניירת ערך מסחריים בריבית משתנה
<u>2,891,495</u>	<u>3,075,362</u>	<u>3,118,730</u>	<u>3,273,653</u>	

(*) לגבי יתרת הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים, לרבות מזומנים וצדדים קשורים, ערכם בספרים תואם, או קרוב לשוויים ההוגן למעט נכס פיננסי כמפורט בביאור ה- (4) להלן.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים: (המשך)

- (1) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי ההוגן.
- (2) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים 6.33% (31 בדצמבר 2022 - 5.18%).
- (3) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל 5.65% (31 בדצמבר 2022 - 3.62%).

ב. מדיניות ניהול סיכונים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ג. היררכיית השווי ההוגן:

- (1) החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. היררכיית השווי ההוגן הינה:
- (א) **רמה 1** - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.
- (ב) **רמה 2** - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
- (ג) **רמה 3** - נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם נצפים).
- (2) ליום 31 בדצמבר 2023 לקבוצה השקעות בניירות ערך סחירים, בסך של כ- 28,900 אלפי ש"ח אשר נכללות בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים (רמה 1).
- ליום 31 בדצמבר 2022 לקבוצה השקעות בניירות ערך סחירים, בסך 37,371 אלפי ש"ח אשר נכללות בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים (רמה 1).

ד. סיכוני שוק:

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני שוק כוללים שלושה סוגי סיכונים: סיכון מטבע, סיכון מחיר אחר וסיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית כדלקמן:

(1) סיכון מטבע:

האמצעים, שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכוני שוק הם כדלקמן:

בכל מדינה שבה משקיעה החברה בנכסים מניבים, המימון מתקבל לרוב באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה (בדר"כ בהלוואות Non Recourse לזמן ארוך). בנוסף נוטלת החברה הלוואות ומנפיקה איגרות חוב בישראל המיועדות, בין היתר, למימון ההשקעות בבדל"ן מניב בחו"ל. מרבית הלוואות ואיגרות חוב אלו הינן שקליות וצמודות למדד.

לתאריך המאזן לחברה עודף נכסים על התחייבויות באירו בסך של כ- 1,001 מיליון ש"ח (בשנת 2022 כ- 1,008 מיליון ש"ח).

החברה מבצעת הגנות מפני שינויים בשער המט"ח במכשירים פיננסיים מקובלים ונעזרת לשם כך ביועצים חיצוניים.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוי שוק: (המשך)

(1) סיכון מטבע: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023, נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה צמודים ליורו בסך של כ- 2,064 אלפי ש"ח (כולל זכויות מיעוט בסך של כ- 546 אלפי ש"ח), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה למטבעות אלה.

לגבי ההשפעה על תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2023 כתוצאה משינויים באירו, ראה ביאור 27.

(2) סיכון מחיר אחר:

(א) הקבוצה משקיעה את עודפי המזומנים באיגרות חוב קונצרניות סחירות ובאיגרת חוב ממשלתיות צמודות למדד המחירים לצרכן ובכך חושפת עצמה לתנודתיות במחיר אשר מובנה בשוק זה. ראה סעיף משנה (4) להלן.

(ב) לקבוצה נכסים והתחייבויות צמודי מדד, בגינם היא חשופה לשינויים במדד.

(3) סיכון בגין שיעור ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 3,274 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,152 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 1,412 מיליון ש"ח בריבית קבועה וצמודות מדד בארץ, כ- 405 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ, כ- 76 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים הריבית קבועה וכ- 233 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ.

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה התחייבות פיננסית נטו (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,932 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 2,661 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון באופן שעליית שיעור הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון ולפגיעה בתזרים המזומנים של החברה. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון בסביבת ריבית משתנה, וכן לחשיפה בגין עליית המדד.

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:

להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים:

(א) לשינויים בשיעורי הריבית:

ליום 31 בדצמבר 2023:

(1) רגישות לשינויים בריבית השקלית צמודת מדד:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית		המכשיר הנמדד
-10%	-5%		5%	10%	
(1,889)	(944)	(467,487)	944	1,889	הלוואות צמודות מדד
(8,898)	(4,449)	(567,890)	4,449	8,898	אג"ח ח'
(5,726)	(2,863)	(260,518)	2,863	5,726	אג"ח ט'
<u>(16,513)</u>	<u>(8,256)</u>	<u>(1,295,895)</u>	<u>8,256</u>	<u>16,513</u>	

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 4.35%

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוי שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

(א) לשינויים בשיעורי הריבית: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023: (המשך)

(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית		המכשיר הנמדד
-10%	-5%		5%	10%	
(139)	(69)	(9,497)	68	130	הלואה מישרוטל
(5,323)	(2,661)	(211,092)	2,661	5,323	אג"ח א' (פאי סיאם)

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 9.09%

(3) רגישות לשינויים בריבית האירו:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית		המכשיר הנמדד
-10%	-5%		5%	10%	
(2,882)	(1,429)	(164,915)	1,407	2,819	הלואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(13,788)	(6,810)	(913,327)	6,777	13,464	הלואות אירו
(16,670)	(8,239)	(1,078,242)	8,184	16,283	

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 6.40%

ליום 31 בדצמבר 2022:

(1) רגישות לשינויים בריבית השקלית צמודת מדד:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית			המכשיר הנמדד
-150%	-10%	-5%		5%	10%	150%	
(4,962)	(950)	(478)	(98,710)	475	946	4,586	הלואות צמודות מדד
(49,031)	(9,806)	(4,903)	(552,060)	4,903	9,806	49,031	אג"ח ח'
(30,510)	(6,102)	(3,051)	(257,730)	3,051	6,102	30,510	אג"ח ט'
(84,503)	(16,858)	(8,432)	(908,500)	8,429	16,854	84,127	

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 3.1%

(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית			המכשיר הנמדד
-150%	-10%	-5%		5%	10%	150%	
848	179	90	9,372	(91)	(183)	(966)	הלואה מישרוטל
24,410	4,882	2,441	189,142	(2,441)	(4,882)	(24,410)	אג"ח א' (פאי סיאם)

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 7.1%

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוני שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

(א) לשינויים בשיעורי הריבית: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022: (המשך)

(3) רגישות לשינויים בריבית האירו:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית			המכשיר הנמדד
-50%	-10%	-5%		5%	10%	50%	
(18,539)	(3,441)	(1,705)	(172,797)	1,674	3,317	15,483	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(58,011)	(11,192)	(5,512)	(833,933)	5,346	10,826	51,617	הלוואות אירו
(76,550)	(14,633)	(7,217)	(1,006,730)	7,020	14,143	67,100	

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 5.79%.

להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים:

(ב) לשינויים בשווי שוק של ניירות ערך סחירים:

ליום 31 בדצמבר 2023:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 5%	ירידה של 2.5%		עליה של 2.5%	עליה של 5%
(1,445)	(722)	28,900	722	1,445

נכסים פיננסיים לא נגזרים מדווחים
לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד

ליום 31 בדצמבר 2022:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 5%	ירידה של 2.5%		עליה של 2.5%	עליה של 5%
(1,869)	(934)	37,371	934	1,869

נכסים פיננסיים לא נגזרים מדווחים
לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד

להלן ניתוח רגישות של מכשירים פיננסיים עיקריים והשפעתם על הרווח הכולל:

(ג) לשינויים בשער החליפין של האירו:

ליום 31 בדצמבר 2023:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%
106,339	53,169	(1,063,387)	(53,169)	(106,339)

מכשירים נמדדים:
עודף התחייבויות על נכסים
בהצמדה לאירו (*)

(*) לחברה יש עודף נכסים על התחייבויות, ראה סעיף משנה (1) לעיל.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוני שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

להלן ניתוח רגישות של מכשירים פיננסיים עיקריים והשפעתם על הרווח הכולל: (המשך)

(ג) לשינויים בשער החליפין של האירו: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%
102,372	51,186	(1,023,719)	(51,186)	(102,372)

מכשירים נמדדים:
עודף התחייבויות על נכסים
בהצמדה לאירו (*)

(*) לחברה יש עודף נכסים על התחייבויות, ראה סעיף משנה (1) לעיל.

להלן ניתוח רגישות של מכשירים פיננסיים עיקריים והשפעתם על הרווח השנתי לפני מס:

(ד) לשינויים במדד המחירים לצרכן בנכסים והתחייבויות פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2023:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 5%	ירידה של 2.5%		עליה של 2.5%	עליה של 5%
67,442	33,721	(1,348,853)	(33,721)	(67,442)

מכשירים נמדדים:
עודף התחייבויות פיננסיות על
נכסים פיננסיים בהצמדה למדד

ליום 31 בדצמבר 2022:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 5%	ירידה של 2.5%		עליה של 2.5%	עליה של 5%
52,786	26,393	(1,055,710)	(26,393)	(52,786)

מכשירים נמדדים:
עודף התחייבויות על נכסים
בהצמדה למדד

(ה) לשינויים בשיעורי הריבית:

השפעה על הרווח לפני מס בגין התחייבויות פיננסיות ליום 31 בדצמבר 2023:

פריים
<u>(864)</u>
<u>(3,968)</u>
864
<u>3,968</u>

עליה של 100 נקודות בריבית:
אשראי זמן קצר
אשראי זמן ארוך

ירידה של 100 נקודות בריבית:
אשראי זמן קצר
אשראי זמן ארוך

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוני שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

(ו) לשינויים בשיעורי הריבית:

השפעה על הרווח לפני מס בגין התחייבויות פיננסיות ליום 31 בדצמבר 2022:

<u>פריים</u>	
<u>(1,094)</u>	עליה של 100 נקודות בריבית: אשראי זמן קצר
<u>(6,404)</u>	אשראי זמן ארוך
<u>1,094</u>	ירידה של 100 נקודות בריבית: אשראי זמן קצר
<u>6,404</u>	אשראי זמן ארוך

ה. סיכון אשראי:

(1) סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון אשראי נובע בעיקרו מלקוחות הקבוצה וכן מהשקעות באיגרות חוב קונצרניות, חייבים והלוואות שניתנו.

(2) לקוחות:

לקבוצה אין ריכוז משמעותי של סיכוני אשראי שכן עיקר הכנסותיה מתקבלות מראש.

(3) השקעה באיגרות חוב קונצרניות:

השקעותיה של החברה באיגרות חוב קונצרניות הן באיגרות חוב מדורגות בלבד. דירקטוריון החברה מאשר מדיניות השקעה וכן מקבל על בסיס רבעוני סקירה בנושא.

(4) חשיפה מקסימלית בגין סיכון האשראי:

החשיפה המקסימלית של הקבוצה בגין סיכון האשראי, לפי סוג מכשיר פיננסי הינה הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
47,116	84,932	נכסים פיננסיים (*) לקוחות
6,865	7,586	
<u>53,981</u>	<u>92,518</u>	

(*) נכסים פיננסיים למעט השקעה באיגרות חוב מדינה, באיגרות חוב סחירות ובמניות.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(5) ריכוזי סיכון האשראי בקבוצה לתאריך המאזן:

לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 כוללת יתרת הלקוחות חובות בגין דמי שכירות ושירותי ניהול, אשר לגביהם קיים ריכוז סיכון אשראי, כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,707	9,186	לקוחות
(1,842)	(1,600)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזוי
<u>6,865</u>	<u>7,586</u>	לקוחות, נטו

המכירות ללקוחות אלה הסתכמו כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>223,913</u>	<u>251,745</u>	הכנסות משכירות, משרותי ניהול ומלונאות
<u>12</u>	<u>13</u>	ימי אשראי ממוצעים

החברה אינה נתנת אשראי לשוכריה השונים. החברה מבצעת הפרשה לחובות מסופקים בהתבסס על גורמים המשפיעים על סיכון האשראי של לקוחות מסוימים, נסיון עבר ומידע אחר.

ו. סיכון שיעור ריבית:

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן.

ז. סיכון נזילות:

(1) סיכויי נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות.

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים, איגרות חוב, חכירה מימונית והסכמי שכירות אחרים.

ליום 31 בדצמבר 2023 צפוי שכ- 16.8% מאמצעי המימון יפרעו בטווח של שנה (ליום 31 בדצמבר 2022 – 14.5%).

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. סיכון נזילות (המשך):

(2) להלן זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

סך-הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה
1,852,462	126,238	291,914	772,620	344,634	317,056
16,593	-	-	-	-	16,593
36,403	-	-	-	-	36,403
42,303	34,227	2,019	2,019	2,019	2,019
51,254	-	-	-	-	51,254
1,155,765	414,889	234,655	221,721	156,160	128,340
5,291	5,291	-	-	-	-
189,428	51,641	45,417	32,984	30,733	28,653
76,000	-	-	-	-	76,000
3,425,498	632,285	574,005	1,029,344	533,546	656,318
1,661,310	131,300	423,116	184,265	632,967	289,662
15,724	-	-	-	-	15,724
43,683	-	-	-	-	43,683
39,270	31,430	1,960	1,960	1,960	1,960
58,075	-	-	-	-	58,075
1,126,961	616,061	201,582	145,551	122,335	41,432
5,050	5,050	-	-	-	-
240,458	93,933	47,338	34,861	32,563	31,763
90,000	-	-	-	-	90,000
3,280,531	877,774	673,996	366,637	789,825	572,299

ליום 31 בדצמבר 2023:

הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין חכירה
מס הכנסה לשלם
איגרות חוב
פקדונות משוכרים
הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות
שאינן מקנות שליטה
ניירות ערך מסחריים

ליום 31 בדצמבר 2022:

הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין חכירה
מס הכנסה לשלם
איגרות חוב
פקדונות משוכרים
הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות
שאינן מקנות שליטה
ניירות ערך מסחריים

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2023

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
286,016	-	118,016	167,692	-	266	-	נכסים: מזומנים ושווי מזומנים נכסים פיננסיים, פקדונות ויתרות חובה לזמן קצר וארוך לקוחות חייבים ויתרות חובה נכסים מוחזקים למכירה נדל"ן להשקעה נדל"ן להשקעה בהקמה רכוש קבוע השקעה בחברות עלולות מתאחדות נכס זכות שימוש
121,866	-	63,919	1,805	6,471	596	49,075	
7,586	-	-	3,779	-	-	3,807	
33,597	1,436	-	27,686	-	-	4,475	
4,700	4,700	-	-	-	-	-	
2,588,489	2,588,489	-	-	-	-	-	
1,510,358	1,510,358	-	-	-	-	-	
663,209	663,209	-	-	-	-	-	
55,569	55,569	-	-	-	-	-	
3,479	3,479	-	-	-	-	-	
<u>5,274,869</u>	<u>4,827,240</u>	<u>181,935</u>	<u>201,004</u>	<u>6,471</u>	<u>862</u>	<u>57,357</u>	
86,399	-	86,399	-	-	-	-	התחייבויות: אשראי לזמן קצר איגרות חוב כולל חלויות התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות הלוואות מאחרים הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות התחייבות למתן שירותי בניה התחייבויות אחרות מסים נדחים פקדונות שוכרים
1,155,765	-	223,458	-	-	-	932,307	
1,842,437	-	396,797	989,598	-	-	456,042	
24,006	-	10,000	-	-	-	14,006	
165,046	-	-	165,046	-	-	-	
16,593	-	9,142	7,451	-	-	-	
110,714	14,738	32,763	61,094	-	-	2,119	
1,200	1,200	-	-	-	-	-	
25,006	25,006	-	-	-	-	-	
41,168	2,929	634	37,605	-	-	-	
244,165	244,165	-	-	-	-	-	
5,291	-	-	3,555	-	-	1,736	
<u>3,717,790</u>	<u>288,038</u>	<u>759,193</u>	<u>1,264,349</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,406,210</u>	
<u>1,557,079</u>	<u>4,539,202</u>	<u>(577,258)</u>	<u>(1,063,345)</u>	<u>6,471</u>	<u>862</u>	<u>(1,348,853)</u>	סה"כ יתרה מאזנית, נטו

נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה צמוד לאירו בסך של כ- 2,064 אלפי ש"ח (הכולל בתוכו זכויות מיעוט בגין נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 999 אלפי ש"ח), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה לאירו.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
388,826	-	204,860	183,436	-	530	-	נכסים: מזומנים ושווי מזומנים נכסים פיננסיים, פקדונות ויתרות חובה לזמן קצר וארוך לקוחות חייבים ויתרות חובה נכסים מוחזקים למכירה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה רכוש קבוע השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה מסים נדחים נכס זכות שימוש
89,585	-	45,991	20,889	-	784	21,921	
6,865	-	-	1,115	-	-	5,750	
23,520	743	1,177	18,544	-	-	3,056	
267,342	267,342	-	-	-	-	-	
3,816,237	3,816,237	-	-	-	-	-	
595,501	595,501	-	-	-	-	-	
61,061	61,061	-	-	-	-	-	
89,523	89,523	-	-	-	-	-	
10,689	10,689	-	-	-	-	-	
2,927	2,927	-	-	-	-	-	
<u>5,352,076</u>	<u>4,844,023</u>	<u>252,028</u>	<u>223,984</u>	<u>-</u>	<u>1,314</u>	<u>30,727</u>	
100,350	-	100,350	-	-	-	-	התחייבויות: אשראי לזמן קצר איגרות חוב כולל חלויות התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות הלוואות מאחרים הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות התחייבות בגין נכסים המוחזקים למכירה התחייבויות למתן שירותי בניה פקדונות שוכרים מסים נדחים התחייבויות אחרות
1,126,961	-	193,479	-	-	-	933,482	
1,650,961	-	647,847	916,727	-	-	86,387	
25,492	-	10,000	-	-	-	15,492	
214,966	-	1,331	213,635	-	-	-	
15,724	-	9,508	6,216	-	-	-	
124,757	24,931	20,707	72,479	-	-	6,640	
1,434	1,434	-	-	-	-	-	
119,739	2,500	-	-	74,388	-	42,851	
25,006	25,006	-	-	-	-	-	
5,050	-	-	3,465	-	-	1,585	
284,447	284,447	-	-	-	-	-	
38,041	2,352	509	35,180	-	-	-	
<u>3,732,928</u>	<u>340,670</u>	<u>983,731</u>	<u>1,247,702</u>	<u>74,388</u>	<u>-</u>	<u>1,086,437</u>	
<u>1,619,148</u>	<u>4,503,353</u>	<u>(731,703)</u>	<u>(1,023,718)</u>	<u>(74,388)</u>	<u>1,314</u>	<u>(1,055,710)</u>	סה"כ יתרה מאזנית, נטו

נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה צמוד לאירו בסך של כ- 2,032 אלפי ש"ח (הכולל בתוכו זכויות מיעוט בגין נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 985 אלפי ש"ח), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה לאירו.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ט. ניהול הון הקבוצה:

מטרות החברה בניהול ההון הינן:

- (1) לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות משקיעים ובעלי עניין (כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו).
- (2) לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות השקעות בנכסים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
- (3) לשמור על דירוג אשראי יציב.

החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת התאמות בעקבות שינויים בתנאים הכלכליים ומאפייני הסיכון של פעילותה. כדי לשמר או להתאים את מבנה ההון הנדרש, נוקטת החברה באמצעים שונים כגון מימוש נכסים על מנת להקטין את מצבת החוב.

הקבוצה בוחנת את הונה בהתייחס ליחס חוב נטו להון מותאם. חוב נטו מחושב כסך החוב בניכוי מזומנים ושווי מזומנים. הון מותאם כולל את מרכיבי ההון העצמי: הון מניות, פרמיה, יתרת רווח וקרנות הון.

להלן נתונים בדבר יחס חוב נטו להון מותאם לתקופות הרלבנטיות:

יחס חוב להון מותאם:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,118,730	3,273,653
(458,136)	(357,297)
<u>2,660,594</u>	<u>2,916,356</u>
<u>1,619,148</u>	<u>1,557,079</u>
<u>1.64</u>	<u>1.87</u>

סך הכל חוב פיננסי מדווח בדוחות הכספיים בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר

חוב נטו

הון

יחס חוב להון

ביאור 23 - הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
157,767	167,256	186,251
21,328	25,468	29,876
<u>179,095</u>	<u>192,724</u>	<u>216,127</u>

הכנסות מדמי שכירות
הכנסות משירותי ניהול

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 24 - עלות ההכנסות

א. עלות השכירות ושירותי ניהול

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,027	21,482	25,450
21,529	25,297	29,439
<u>40,556</u>	<u>46,779</u>	<u>54,889</u>

עלות השכירות
עלות שירותי ניהול

ב. עלות משירותי מלונאות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13	194	302
1,021	1,927	2,051
(194)	(302)	(278)
3,260	6,392	7,273
5,869	10,397	11,049
3,677	4,499	4,308
525	1,051	1,043
(2,189)	-	(1,727)
<u>11,982</u>	<u>24,158</u>	<u>24,021</u>

מלאי בתחילת תקופה
עלות מזון ומשקאות
בניכוי מלאי לסוף תקופה
הוצאות תפעוליות
שכר ונלוות
הוצאות פחת
הוצאות ארנונה
בניכוי מענקי סיוע בעקבות מגיפת הקורונה

ביאור 25 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

א. הוצאות מכירה ושיווק:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
445	348	576
366	575	455
44	2,999	4,417
364	1,390	2,336
<u>1,218</u>	<u>5,312</u>	<u>7,784</u>

הוצאות תפעוליות
שכר ונלוות
תיווך
פרסום

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 25 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות (המשך)

ב. הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,415	13,215	13,414	שכר ונלוות
9,159	9,122	8,665	שירותים מקצועיים
23	9,239	7,758	זקיפת הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
4,207	5,115	4,999	שכר דירקטורים (1)
2,567	3,115	3,557	שכר דירה, אחזקת משרד ומשרדיות
229	375	192	פחת
738	916	930	פחת בגין חכירות
398	1,835	1,585	אחרות
<u>26,736</u>	<u>42,932</u>	<u>41,100</u>	

(1) שכר דירקטורים בשנת 2023 כלל כ- 1,473 אלפי ש"ח לדירקטורים של פאי סיאם (בשנת 2022: כ- 1,695 אלפי ש"ח).

ביאור 26 - הכנסות והוצאות אחרות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,100	-	-	הכנסות אחרות:
-	1,336	920	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
<u>8,100</u>	<u>1,336</u>	<u>920</u>	אחרות
9,573	-	299	הוצאות אחרות:
-	12,767	64	הפסד בגין אי אכלוס נכס
-	1,266	223	ירידת ערך השקעה (*)
9,114	2,459	2,236	הוצאות אחרות בגין מלון החברה בחדרה
<u>18,687</u>	<u>16,492</u>	<u>2,822</u>	הוצאות בגין שנים קודמות ואחרות

(*) בשנת 2022, בעקבות החלטת החברה להפסיק לתמוך בפרויקט WIV (פיתוח יישום שמטרתו השאת רווחת הדיירים ושירותי ערך נוספים לדיירים) עקב אי התכנות הכלכלית, גרעה החברה את עלות הפרויקט מהדוח על המצב הכספי.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 27 - הוצאות והכנסות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1,954	-
37,952	65,060	59,120
35,307	53,324	87,511
16,321	14,339	14,801
-	6,023	-
825	1,824	1,515
90,405	145,524	162,947
(1,592)	(10,263)	(34,925)
88,813	132,261	128,022

הוצאות מימון:

הפרשי שער מנכסים והתחייבויות במט"ח, נטו
הוצאות ריבית ושערוך איגרות חוב
ריבית ושערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים ופיננסיים
ריבית בגין הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הוצאות בגין השקעות לזמן קצר
עמלות בנק ואחרות
סה"כ לפני היוון עלות אשראי
בניכוי היוון עלויות אשראי

הכנסות מימון:

הפרשי שער מנכסים והתחייבויות במט"ח, נטו
הכנסות מהשקעות ופקדונות לזמן קצר
הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לאחרים

3,235	-	4,363
7,570	3,242	5,983
273	495	3,778
11,078	3,737	14,124

ביאור 28 - מסים על הכנסה

א. הרכב הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,764	9,039	18,522
38,082	46,566	(36,421)
2,370	-	-
42,216	55,605	(17,899)

מסים שוטפים
מסים נדחים
מסים בגין שנים קודמות

ב. שיעור מס החברות החל משנת 2018 על הכנסה שהופקה או שנצמחה בישראל הינו 23%.

ג. רווחי/הפסדי הון:

בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים", במסגרתו נוסף סעיף 1א100 לפקודת מס הכנסה הקובע כי רווחי שערוך יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערוך ומשערוך זה גם חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערוך כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערוך ונרכשה מחדש באותו יום. בהוראות התחולה נקבע כי הן תחולנה על נכסים מחוץ לישראל ביום כניסתן לתוקף של תקנות שיותקנו על ידי שר האוצר, וייקבעו הוראות למניעת כפל מס כמשמעותן בסעיף 200 לפקודת מס הכנסה. כמו כן, בהגדרת "רווחי שערוך" נקבע שמדובר ב"עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר". נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, תקנות כאמור טרם פורסמו.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שבמקום התאגדותם מחוץ לישראל הינם:

• **חברות המאוגדות בהולנד:**

מס חברות - שיעור מס חברות מקסימאלי בהולנד החל מ-1 בינואר 2010, הינו כ-25% כאשר על רווחים בגובה 395 אלף יורו הראשונים יוטל מס בשיעור של 15%.

מס רווחי הון - חלים שיעורי המס הרגילים. עם זאת, בהתקיים התנאים לפטור השתתפות רווח ההון פטור במלואו; פטור השתתפות הוא פטור מלא ממס בהולנד המוענק לחברות הולנדיות בקבלת דיבידנדים מחברות המוחזקות על ידן (חברות מקומיות זרות שאינן מוחזקות כמלאי) וכן ברווחי ההון המופקים ממכירות האחזקות. החל משנת 2007, התנאים העיקריים לקבלת הפטור הם החזקה בשיעור של 5% לפחות בחברה (תושבת הולנד או זרה). כחריג לכלל נקבע, כי החזקה בחברות פסיביות ששיעור המס האפקטיבי (בהתאם לכללי המס ההולנדיים) החל על רווחיהן נמוך מ-10%, לא תוכל ליהנות מהוראות פטור ההשתתפות. לעניין זה, חברה פסיבית תחשב כחברה שמירב נכסיה (מעל 50%) על בסיס מאוחד, מהווים נכסים שלא משמשים בעסק. בהקשר זה נכסי נדל"ן לא יחשבו כנכסים פאסיביים.

ה. דיני המס החלים על ההכנסות של חברות הקבוצה בחו"ל:

(1) **הולנד:**

השקעת החברה בנכסי נדל"ן מניבים בהולנד, מבוצעת באמצעות חברת הבת ההולנדית, Aspen Real Estate Investments B.V., המוחזקת במישרין על ידי החברה.

הכנסותיה השוטפות והכנסות מרווחי הון של חברת הבת ההולנדית בגין הכנסות משכירות בהולנד כפופות למס חברות בשיעור של 25.8%. שיעור מס מופחת בשיעור של 19% חל על הכנסה חייבת עד לגובה של 200 אלף יורו בשנה).

התרת הוצאות ריבית בחישוב ההכנסה החייבת בהולנד כפופה לכללי מימון דק בהולנד ולמגבלות נוספות.

שיעור מס ערך מוסף בהולנד הינו 21%.

(2) **מיסוי הכנסות בישראל:**

חלוקת דיבידנדים מחברת הבת ההולנדית לחברה חייבת במס בהולנד בדרך של ניכוי מס במקור בשיעור של 15%, בכפוף לפטורים וההקלות הקבועים בדין. יצוין כי החל מיום 1 בינואר, 2018 חל פטור מורחב, כך שבתנאים מסוימים גם בעל מניות המחזיק מעל 5% ממניות החברה, שהינו תושב מס של מדינה לה אמנת מס עם הולנד בדבר דיבידנד, ואינו חבר באחת ממדינות ה-EU, יוכל להנות מפטור ממש דיבידנדים. בעקבות פטור זה, כל עוד החברה תחזיק בהונה של חברת הבת ההולנדית בשיעור של 5% או יותר חלוקת דיבידנדים מחברת הבת ההולנדית לחברה פטורה ממש בהולנד בדרך של ניכוי מס במקור. תשלומי ריבית פטורים ממש בדרך של ניכוי במקור בהולנד (למעט הלוואות משתתפות ברווחים).

הכנסות מדיבידנד שיתקבלו בישראל מהולנד חייבות במס חברות בישראל בשיעור של 25%. מנגד יתקבל זיכוי בגין המס שנוכה במקור בהולנד בשיעור של 5%. אפשרות חלופית היא תשלום מס החברות החל בישראל (26.5% בשנת 2015, 25% משנת 2016) על מלוא ההכנסה ("ברוטו" או "הדיבידנד המגולם") ממנה חולקו הדיבידנדים וקבלת "זיכוי עקיף" אף בגין מס החברות החל בהולנד על הכנסות החייבות במס בהולנד, ובתנאים מסוימים גם בגין המס החל בשוויץ ובגרמניה.

ו. **שומות מס סופיות:**

לחברה ולחלק מהחברות המאוחדות של החברה, שומות הנחשבות כשומות סופיות, עד וכולל שנת המס שנתייהם ביום 31 בדצמבר 2018.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

ז. הפסדים מועברים לצרכי מס והפרשים זמניים אחרים:

לחברה ולחברות מאוחדות הפסדים עסקיים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ- 778 מיליון ש"ח. לחברה ולחברות מאוחדות הפסדי הון (לרבות הפסדים ריאליים מניירות ערך) המועברים לצרכי מס לשנים הבאות המסתכמים לסך של כ- 201 מיליון ש"ח נכון לאותו מועד. בגין הפסדים עסקיים והפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי כנגד הפרשים הנובעים מנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע, נרשמו בדוחות הכספיים כנכסי מסים נדחים בסך של כ- 134 מיליון ש"ח, בשל הצפי לניצולם כתוצאה מקיומה של הכנסה חייבת בעתיד שכנגדה ינוצלו כנסי המסים הנדחים.

בגין הפסדים עסקיים להעברה לא נכלל נכס מס נדחה בסך של כ- 91 מיליון ש"ח, בהיעדר צפי לניצולו בעתיד הנראה לעין.

ח. מסים נדחים:

הפסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	רכוש קבוע אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
133,169	(326,259)	(80,668)	(273,758)
יתרה ליום 1 בינואר 2023			
1,012	31,962	3,447	36,421
-	(6,656)	-	(6,656)
-	-	(172)	(172)
<u>134,181</u>	<u>(300,953)</u>	<u>(77,393)</u>	<u>(244,165)</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023			

שינויים בשנת 2023:
תנועה בשנת הדוח שנזקפה לסעיף מסים על ההכנסה בדוח על הרווח או הפסד
תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח כולל אחר בגין הפרשי תרגום
תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח כולל אחר בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע

הפסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	רכוש קבוע אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
114,427	(263,688)	(78,157)	(227,418)
יתרה ליום 1 בינואר 2022			
18,869	(64,279)	(1,156)	(46,566)
-	1,224	-	1,224
(127)	484	-	357
-	-	(1,355)	(1,355)
<u>133,169</u>	<u>(326,259)</u>	<u>(80,668)</u>	<u>(273,758)</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022			

שינויים בשנת 2022:
תנועה בשנת הדוח שנזקפה לסעיף מסים על ההכנסה בדוח על הרווח או הפסד
מיון לסעיף התחייבויות בגין מיסים שוטפים
תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח כולל אחר בגין הפרשי תרגום
תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח כולל אחר בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

ח. מסים נדחים: (המשך)

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,689	-
(284,447)	(244,165)
<u>(273,758)</u>	<u>(244,165)</u>

במסגרת נכסים לא שוטפים
במסגרת התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 חושבו לפי שיעור המס הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של הפרשים הזמניים שבגינם נוצרו.

לקבוצה הפרשים זמניים, שנוצרו במועד ההכרה לראשונה של נכסים והתחייבויות במסגרת עסקאות שאינן צירוף עסקים ושבמועד העסקה לא השפיעו על הרווח החשבונאי או ההכנסה החייבת, בין בסיס המס של הנדל"ן לצרכי מס לבין עלות רכישתו שהסתכמו ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ- 46 מיליון ש"ח, ובגינם לא הוכרו מיסים נדחים.

ט. ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה התחייבויות בגין מיסים שוטפים בסך של כ- 51 מיליון ש"ח (כ- 22 מיליון ש"ח מתוכם בגין מכירת נכסים בהולנד ובגרמניה בשנים קודמות).

י. מס תיאורטי:

להלן מובא תאום בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי שיעור המס הסטטוטורי החל על החברות בארץ, לבין סכום מסים על ההכנסה שנקף בדוח רווח והפסד לשנת הדוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
203,747	185,041	(145,912)
23%	23%	23%
<u>46,862</u>	<u>42,559</u>	<u>(33,560)</u>
5,433	14,358	16,447
(13,706)	(3,811)	-
1,897	2,770	(1,347)
2,370	-	-
(640)	(271)	561
<u>42,216</u>	<u>55,605</u>	<u>(17,899)</u>

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה בדוחות רווח והפסד ולפני חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס שיעורי המס הרגילים המס התיאורטי

עליה (ירידה) במסים על הכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
הפסדים והפרשי עיתוי בגינם לא נזקפו מסים נדחים
ניצול הפסדים בגינם לא נוצרו מסים נדחים בעבר
הפרשים בשיעורי מס
מסים בגין שנים קודמות
הוצאות לא מוכרות, הכנסות פטורות ופערים אחרים, נטו מסים על הכנסה (הטבת מס)

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - רווח למניה לבעלי המניות של החברה

א. רווח בסיסי למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה המיוחס לבעלי מניות חברת האם והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה רגילה בת 0.01 ש"ח ערך נקוב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
91,958	35,332	(72,797)
59,952	62,853	63,533
3,069	482	-
-	290	16
(131)	(101)	(1,527)
62,890	63,524	62,022
1.46	0.56	(1.17)

חישוב רווח בסיסי למניה:
רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפי מניות):
יתרה ליום 1 בינואר

בתוספת:
הנפקת מניות
כתבי אופציה שמומשו למניות
מכירת (רכישת) מניות באוצר (*)
ממוצע משוקלל של מספר המניות

רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)

(*) לעניין מכירה ורכישה של מניות באוצר, ראה ביאור 21.א.(1).

ב. רווח מדולל למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה רגילה בת 0.01 ש"ח ערך נקוב, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב מדולל.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
91,958	35,332	(72,797)
62,890	63,524	62,022
628	690	-
-	90	-
63,518	64,304	62,022
1.45	0.55	(1.17)

חישוב רווח מדולל למניה:
רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפי מניות):

ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
בתוספת השפעה מדללת של כתבי אופציה במחזור
בתוספת השפעת כתבי אופציה שמומשו בשנת הדוח
ממוצע משוקלל של מספר המניות

רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 31 בדצמבר 2023, הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות ברי דיווח, המדווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת ההחלטות כמפורט להלן:

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

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

ב. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
ס"ה כ	אחרים	הולנד	ישראל	ישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	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 ושירותי מלונאות
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 נדל"ן הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
(48,884)					
(1,902)					
(32,014)					הפסד מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו
(113,898)					
(145,912)					הפסד לאחר מימון חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,789)					
(148,701)					הפסד לפני מס
747	-	-	747	-	שערוך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד נדל"ן אלפי ש"ח	ישראל מלונאות אלפי ש"ח	ישראל נדל"ן אלפי ש"ח	
223,914	11,718	136,964	32,999	42,234	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול ושירותי מלונאות הכנסות ממכירת קרקעות
59,000	-	-	-	59,000	
282,914	11,717	136,964	32,999	101,234	סה"כ הכנסות
163,935	8,639	103,702	7,801	43,793	רווח גולמי
213,030 (48,244) (15,156)	(10,231)	79,919	131,007	12,335	רווח מהתאמת שווי נדל"ן הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
313,565 (128,524)					רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו
185,041					רווח לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
374					
185,415					רווח לפני מס
5,892	-	-	5,892	-	שערוך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021					
סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד נדל"ן אלפי ש"ח	ישראל מלונאות אלפי ש"ח	ישראל נדל"ן אלפי ש"ח	
191,861	13,651	124,992	14,597	38,621	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול ושירותי מלונאות הכנסות מביטול ירידת ערך מלאי
4,351	-	-	-	4,351	
196,212	13,651	124,992	14,597	42,972	סה"כ הכנסות
143,271	9,803	98,754	1,847	32,867	רווח גולמי
205,584 (27,954) (10,587)	1430	36,602	151,893	15,659	רווח מהתאמת שווי נדל"ן הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
310,314 (106,567)					רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו
203,747					רווח לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,959					
216,706					רווח לפני מס
50,150	-	-	50,150	-	שערוך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. מידע נוסף:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
5,274,869	1,875	62,453	2,242,138	2,095,820	872,583

נכסי המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
5,352,076	1,884	174,666	2,301,574	2,035,127	838,825

נכסי המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
4,371,283	(8,430)	208,093	1,854,418	1,491,289	825,913

נכסי המגזר

ד. מידע נוסף על פעילות מכירת קרקעות, דירות ושטחים מסחריים (כולל הקטנת הפרשה לירידת ערך מלאי) במגזר ישראל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,351	59,000	-	הכנסות
3,948	10,958	(364)	תוצאות הפעילות
63,888	-	-	נכסים

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הסכמים עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(1) החברה לא ערבה להתחייבויותיהן של החברות המאוחדות שלה כלפי בנקים בישראל למעט ערבויות לטובת תאגידים בנקאיים בגין התחייבויות פאי סיאם וחברות בנות (100%) שלה, אשר העמידו החברה ומר שלמה דהוקי (ערבות נפרדת ואינה ביחד ולחוד, עד ל- 50% מהסכום לכל ערב).

(2) יו"ר הדירקטוריון:

(א) עדכון דמי ניהול יו"ר הדירקטוריון:

ביום 2 ביוני 2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), להעלות את דמי הניהול (כולל הוצאות רכב) המשולמים ליו"ר הדירקטוריון של החברה, מר גיא פרג (להלן: "פרג") ב- 10%, כך שחלף דמי ניהול בסך של כ- 131 אלפי ש"ח בחודש, בצירוף מע"מ (צמוד למדד), יהיה פרג זכאי לדמי ניהול בסך של כ- 144 אלפי ש"ח בחודש, בצירוף מע"מ (צמוד למדד), רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2021, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

(ב) אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2021:

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

(ג) אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022:

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

(ד) אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2023:

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

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

(3) התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה:

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

ביום 28 בנובמבר 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את חידוש התקשרות החברה בפוליסה, לתקופה של 12 חודשים, שהחלה ביום 1 בינואר 2024 ותסתיים ביום 31 בדצמבר 2024. הפוליסה בגבולות אחריות של כ- 105 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית כ- 230 אלפי ש"ח והשתתפות עצמית שלא תעלה על סך של כ- 175 אלפי ש"ח למקרה.

אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א. הסכמים עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(4) תרומה לעמותת יוניסטרים:

ביום 28 בפברואר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 בינואר 2019 וביום 23 בינואר 2019, אישרו זאת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה), את התקשרות החברה ויהלומי ראש העין בע"מ עם עמותת יוניסטרים, אשר נוסדה על ידי צארום, בעל השליטה בחברה ויו"ר העמותה (להלן: "העמותה"), בהסכם שכירות חדש (להלן: "הסכם השכירות החדש") לפיו יגדל המושכר בכ- 103 מ"ר נוספים, ובסה"כ משכירה החברה לעמותה משרדים בשטח של כ- 214 מ"ר ברחוב שבז' 26 בראש העין (כולל 8 חניות) (להלן: "המושכר החדש"), לתקופה של שלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה כאמור, קרי עד ליום 28 בפברואר 2022, ללא תמורה - כתרומה של החברה לעמותה (להלן: "ההתקשרות המוצעת" או "התרומה לעמותה", לפי העניין).

ביום 2 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאחר שביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון של החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה ויהלומי ראש העין עם העמותה בהסכם שכירות חדש (להלן: "הסכם השכירות החדש"), לפיו יוגדל המושכר בכ- 120 מ"ר נוספים, לשטח כולל של כ- 321 מ"ר (כולל 8 חניות) (להלן: "המושכר החדש"), לתקופה של שלוש שנים, רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2022, ללא תמורה - כתרומה של החברה לעמותה, ובכפוף לאישור האסיפה המזומנת על פי דוח מידי שמתפרסם במקביל לדוח זה, ככל שיאושר (להלן: "ההתקשרות המוצעת" או "התרומה לעמותה", לפי העניין).

עלות השכירות ודמי הניהול בגין המושכר החדש, בהם נושאת החברה, הינם בסך של כ- 55 ש"ח למ"ר וכ- 13.5 ש"ח למ"ר בגין דמי ניהול, בתוספת מע"מ, וסך של 250 ש"ח בגין כל חניה, ובסך כולל של כ- 23 אלפי ש"ח בחודש וכ- 276 אלפי ש"ח בשנה. ככל ויחול מיסוי בגין התרומה, ישולם ע"י החברה בנוסף לסכום התרומה.

כמו כן, ההתקשרות כאמור כוללת ביצוע התאמות למושכר החדש, אשר יבוצעו על ידי העמותה ובאחריותה, בהן תשתף החברה בסך של עד כ- 100 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ.

ב. עסקאות זניחות:

במסגרת ישיבת ועדת הביקורת (להלן: "הוועדה") מיום 19 במרץ 2014, עדכנו חברי הוועדה את הקריטריונים אשר נקבעו בהחלטת הדירקטוריון מיום 24 במאי 2009 וקבע כי יראו, לעניין תקנה 41(א)3(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 ולעניין תקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות שבהן לבעלי שליטה בחברה ו/או לנושאי משרה בחברה עניין אישי (במישרין או בעקיפין), כי יראו שעסקה שעונה לקריטריונים המפורטים להלן עסקה זניחה כמשמעותה בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות הדין האמורות לעיל:

(1) היא איננה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות), היינו, שמדובר בעסקאות שהינן במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (או טובים יותר) ושאינן בהן כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה (במאוחד), רכושה או התחייבויותיה, וכן לאור העובדה שהיקפן ומינון הינו זניח ביחס לפעילות החברה (במאוחד), ואין בהן כדי לפגוע בטובת החברה.

(2) השפעתה על הפרמטר הרלבנטי (לדוגמה היקף נכסים, היקף הכנסות, היקף הוצאות, הון עצמי) הינה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

(3) סכום העסקה לא יעלה על סך של 0.3 מיליון ש"ח.

למען הסר ספק הובהר כי עסקאות נפרדות המהוות בפועל חלק מאותה התקשרות, יבחנו כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן.

דירקטוריון החברה הסמיך את ועדת הביקורת לבצע אחת לשנה, בחינה של נאותות הקריטריונים והמדדים לסיווגה של עסקה כזניחה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הטבות לבעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
400	441	427
2,611	2,743	2,775
13	4,284	4,685

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

דמי ניהול ומענק ליו"ר הדירקטוריון (1)

הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ליו"ר הדירקטוריון

(1) כולל מענק בסך של כ- 868 אלפי ש"ח (בשנים 2022 ו- 2021 כ- 925 אלפי ש"ח ו- 884 אלפי ש"ח, בהתאמה). למידע נוסף בדבר דמי ניהול ומענק ליו"ר הדירקטוריון, ראה סעיף קטן א.2. לעיל.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4	4	4

מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות:
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

ד. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,911	4,622	3,533
960	1,500	960

הטבות למנכ"ל החברה (1)

הטבות ליו"ר הדירקטוריון של חברת פאי סיאם (2)

(1) בשנת 2023 הסכום כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לצופית בסך של כ- 1,232 אלפי ש"ח.
בשנת 2022 הסכום כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לצופית בסך של כ- 2,360 אלפי ש"ח.
בשנת 2021 הסכום כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לצופית בסך של כ- 4 אלפי ש"ח.

(2) דמי ניהול למר שלמה דהוקי, יו"ר הדירקטוריון, של חברת פאי סיאם, בהיקף משרה של 75% הינם 80 אלפי ש"ח לחודש.

ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
960	960	960
3,153	266	(1,385)
4,113	1,226	(425)

הכנסות (הוצאות) החברה מחברות בנות:
בגין שירותי משרד וניהול
בגין ריבית ושערוך, נטו

אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

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

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

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

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

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

ביום 5 במרץ 2024 (לאחר תיקון ההסכמים מיום 28 בפברואר 2024), כפי שנמסר לחברה, התקבל התשלום השני מהרוכשת למוכרת והמוכרת פעלה להעברת המניות הנרכשות לחשבון נאמנות. כמו כן, כפי שנמסר לחברה, באותו מועד התקבל התשלום בגין רכישת המניות הנוספות אשר תנבענה ממימוש אופציות סדרה י"ד מנושאי המשרה בחברה.

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

(*) 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).

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. 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 (להלן: "איייר"), שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בחברה, בהסכם הקצאת מניות, במסגרתו חברת רייק, העוסקת בתחום התחדשות עירונית, תקצה לחברה מניות, אשר תהוינה, 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.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

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

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם:

- במועד חתימת ההסכם (להלן: "מועד החתימה" או "מועד ההשלמה") שילמה החברה לחברת רייק סך של 30 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"), כנגד הקצאת כלל המניות המוקצות לחברה.
- 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.
- 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 ייחתם הסכם מימון כאמור.
- מלוא התמורה והתוספות לתמורה ישמשו את חברת רייק לפירעון הלוואות ותשלום דיבידנדים שהוכרזו בטרם חתימת ההסכם, למר רייק, אייר וחברות קשורות להם.
- 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.
- ההסכם כולל מנגנון שיפוי לחברה בגין אירועים המפורטים בהסכם, בכפוף לנזקים מצטברים בסכום מינימלי של 1 מיליון ש"ח, ולתקופות שנקבעו בהתאם לסוג הנזק.
- הסכם למתן שירותים:

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 הלוואות 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.

ב. 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).



פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

(בהתאם לסעיפי התקנות)

שם החברה	אספן גרופ בע"מ
מספר חברה ברשם החברות	520037540
כתובת	רחוב השלושה 2, בנין אדגר 360, קומה 28, תל אביב 6706054
טלפון	03-5652222
פקסימיליה	03-5652225
כתובת דואר אלקטרוני	Kerenb@aspen.co.il
תאריך המאזן	31 בדצמבר 2023
תאריך הדוח	26 במרץ 2024

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים (תקנה 10א)

לפרטים בדבר תמצית הפעילות של החברה בשנת 2023 על בסיס רבעוני ראו סקירה פיננסית בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

2. שימוש בתמורות ניירות ערך (תקנה 10ג)

לא הוצעו ניירות ערך על פי תשקיף בתקופת הדוח.

3. רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה

11)

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם הכספי הנפרד (סולו) של התאריך ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות בדוח הכספי ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואות
חברות המוחזקות על ידי החברה							
Aspen Real Estate Investments B.V.	רגילה	30,001	1 אירו	654,995	100%	(106,729)	5.5%
פאי סיאם בע"מ	רגילה	9,183,277	1 ש"ח	497,378	50% ; תקנון פאי סיאם כולל הוראות בדבר אופן ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפות בעלי המניות של פאי סיאם, וכן כולל זכויות עודפות להן זכאית החברה. לפרטים ראו ביאור 13.א. בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".	0	---

4. שינויים מהותיים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח על המצב

הכספי (תקנה 12)

לפרטים בדבר שינויים מהותיים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות ראו ביאור 13 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

5. הכנסות של חברות-בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח על המצב

הכספי (תקנה 13) (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך המאזן	דמי ניהול בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר תאריך המאזן	הכנסות (הוצאות) ריבית לאחר תאריך המאזן	הכנסות (הוצאות) ריבית בשנת הדוח
באלפי ש"ח								
Aspen Real Estate Investments B.V.	(7,147)	32,102	---	---	---	---	(1,444)	---
פאי סיאם בע"מ	(30,710)	(30,422)	---	---	960	---	---	---

* הערה – נתוני רווח והפסד המוצגים בטבלאות דלעיל הינם בהתאם לדוחות הכספיים של כל חברה בת או חברה כלולה כפי שנכללים בדוח הכספי המאוחד, ללא ביטולי הוצאות והכנסות בין חברתיות אשר מבוטלות לצורך הדוח המאוחד של החברה.

6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

6.1 להלן פירוט ניירות הערך שנרשמו למסחר בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח :

תאריך ביצוע הפעולה	מהות הפעולה	כמות וסוג נייר ערך
עד 14/06/2023 18/06/2023	הנפקת מניות בעקבות מימוש אופציות (סדרה י"ד) של החברה	29,167 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה
06/03/2024	הנפקת מניות בעקבות מימוש אופציות (סדרה י"ד) של החברה	1,700,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה

6.2 בתקופת הדוח נמחקו ממסחר 2,113,779 מניות של החברה, אשר נרכשו על ידי החברה במועדים

שונים (באמצעות צד ג' בנאמנות עיוורת), על פי תכנית רכישה עצמית של מניות החברה. לפרטים נוספים בדבר התכנית ראו סעיף 16.1 לעיל וסעיף 4 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

6.3 ביום 18 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם לעשיית שוק במניות החברה עם שירותי בורסה

והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ (להלן: "IBI"), וביום 2 בינואר 2018, לאחר שהתקבל אישור הבורסה, החלה IBI לפעול כעושה שוק במניות החברה.

6.4 בתקופת הדוח לא היו הפסקות מסחר (שאינן הפסקות קצובות) בניירות הערך של החברה.

7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

7.1. להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) ששילמה החברה בשנת 2023 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים

ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה ובעלי עניין בחברה:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	הוצאות רכב	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות ^{1,2}	בנוס	שכר	שיעור החזקות בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
4,235	39	---	---	---	187	---	1,711	1,460	868	---	0.002%	90%	יו"ר הדירקטוריון	גיא פרג
3,012	---	---	---	---	154	---	---	711	614	1,533	0	מלאה	מנכ"לית	צופית הראל
1,440	---	---	---	---	82	---	---	291	280	787	0	מלאה	סמנכ"ל כספים	גיא בורנשטיין
1,053	---	---	---	---	74	---	---	249	129	601	0	מלאה	יועצת משפטית ומזכירת חברה	קרן בן צבי
960	---	---	---	---	---	---	960	---	---	---	4.91%	75%	יו"ר דירקטוריון פאי סיאם	שלמה דהוקי
בעלי התגמולים מבין בעלי עניין בחברה שאינם נמנים לעיל														
427	427	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	דירקטורים ⁵

1 הסכום הנקוב בעמודה זו מבטא את השווי הכלכלי (לפי מודל B&S) של אופציות שהוענקו לנושאי המשרה בתקופת הדוח נכון למועד אישור הדירקטוריון להענקה כאמור, חלקי מספר שנות ההבשלה.

2 סכום הוצאה החשבונאית שרשמה החברה בתקופת הדוח לפי תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 ואינו מבטא את עלות התשלום בפועל ביחס לכל אחד מנושאי המשרה להלן הינו כדלקמן: כ- 4,685 אלפי ש"ח לגיא פרג, כ-1,232 אלפי ש"ח לצופית הראל, כ-375 אלפי ש"ח לגיא בורנשטיין וכ-560 אלפי ש"ח לקרן בן צבי.

3 החזר הוצאות דלק.

4 באמצעות חברת פנטהאוז - חב' לבניין והשקעות בע"מ, בעלת עניין בחברה, שהינה חברה פרטית המוחזקת (בחלקים שווים) על ידי שלמה דהוקי ורעייתו שמחה דהוקי.

5 לפרטים בדבר גמול דירקטורים ראו סעיף 7.2 להלן.

7.2. פרטים אודות גמול דירקטורים

- 7.2.1. ביום 26 במאי 2015 וביום 28 במאי 2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן גמול שנתי וגמול ההשתתפות לגב' מיכל גור, בגין כהונתה כדירקטורית בחברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות גמול דח"צ") ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות גמול דח"צ.
- היות והגמול האמור אינו עולה על הסכום המרבי לפי תקנות גמול דח"צ, הרי שבהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), ההחלטה אושרה כהתקשרות שאינה טעונה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.
- 7.2.2. ביום 26 במרץ 2017 וביום 27 במרץ 2017, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן גמול שנתי וגמול השתתפות לד"ר עמיחי קרנר, בגין כהונתו כדירקטור בחברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות גמול דח"צ ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות גמול דח"צ. היות והגמול האמור אינו עולה על הסכום המרבי לפי תקנות גמול דח"צ, הרי שבהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות ההקלות, ההחלטה אושרה כהתקשרות שאינה טעונה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.
- 7.2.3. ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן גמול שנתי וגמול השתתפות לה"ה יגאל דן ומאיר בן חמו, בגין כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה (ביחס למאיר בן חמו כפי שהיה זכאי ככהונתו הקודמת), בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות גמול דח"צ ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות גמול דח"צ. היות והגמול האמור אינו בטווח שבין הסכומים הקבועים לסכומים המרביים שבתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות גמול דח"צ, הרי שבהתאם לתקנה 7 לתקנות גמול דח"צ, ההחלטה אושרה כהתקשרות שאינה טעונה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

7.3. פרטים אודות תנאי התגמול של מנכ"לית החברה

7.3.1. התקשרות עם גב' צופית הראל, מנכ"לית החברה

ביום 20 בדצמבר 2018 החליט דירקטוריון החברה למנות את גב' צופית הראל (להלן: "צופית") לתפקיד מנכ"לית החברה, החל מיום 16 בינואר 2019.⁶

ביום 28 בפברואר 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 בינואר 2019 וביום 23 בינואר 2019, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה) את התקשרות החברה עם צופית בהסכם העסקה (להלן: "הסכם העסקה"), לפיו תכהן צופית בתפקיד מנכ"לית החברה. להלן תנאי הסכם העסקה המהותיים:

1. הגדרת התפקיד

צופית מכהנת בתפקיד מנכ"לית החברה במשרה מלאה (100%) כפי שיידרש לשם מילוי התפקיד.

2. תקופת הסכם העסקה

⁶ יצוין כי, עד ליום 15 בינואר 2019 כיהנה צופית כסמנכ"לית הכספים של החברה.

בכפוף להוראות כל דין, הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי מוגבלת, החל מיום 16 בינואר 2019, ויהיה בתוקף כל עוד תכהן צופית בתפקיד כמנכ"לית החברה. במקרה של סיום כהונה (שלא בנסיבות שאינן מזכות בפיצויי פיטורין), ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים (אך לא חייבים) להעניק לצופית מענק פרישה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה שתהיה בתוקף באותו המועד.

3. התמורה

בתמורה לכהונתה בתפקיד מנכ"לית החברה, משלמת החברה לצופית, בגין חודש עבודה מלא, סך של כ-102 אלפי ש"ח (ברוטו) (להלן: "**השכר**") (עלות מעביד כוללת בסך של כ-132 אלפי ש"ח) (הסכומים לאחר הצמדה)⁷.

השכר הינו צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי שיבוא במקומו, עם עלייתו בלבד (להלן: "**המדד**"), כאשר המדד הבסיסי צרכי החישוב הינו המדד בגין חודש דצמבר 2018.

4. בונוס שנתי

נוסף על השכר, צופית תהא זכאית לבונוס שנתי בהתאם לעמידה ביעדי ביצוע כפי שייקבעו מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, מתוך היעדים הכלל חברתיים שייקבעו בתכנית העבודה השנתית של החברה, בגובה של עד 6 חודשי שכר (ברוטו). מובהר כי, במקרה של סיום כהונה (שלא בנסיבות שאינן מזכות בפיצויי פיטורין) תהיה זכאית צופית לחלק היחסי של הבונוס השנתי בגין השנה בה הסתיימה הכהונה. כמו כן, יחולו ביחס לצופית התנאים המפורטים במדיניות התגמול של החברה ביחס לבונוס על בסיס שיקול דעת ומענק שנתי מיוחד למנכ"ל, והכל בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

5. תגמול הוני

נוסף על השכר, צופית תהיה זכאית לתגמול הוני, ובכלל זה, הקצאת אופציות, אם וככל שתוקצינה, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת, ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים בחברה, ותנאיהן, לרבות מועדי ההבשלה, מחירי המימוש, תקופת המימוש וכיו"ב, יהיו בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

אם וככל שתוקצינה לצופית אופציות כאמור, מוסכם כי בקרות אירוע מזכה (כהגדרתו (להלן) יוקדמו מועדי ההבשלה (תתבצע אקסלרציה) וצופית תוכל לממש את כל האופציות למניות של החברה ערב קרות האירוע המזכה (כך שצופית תחשב למי שמחזיקה במניות החברה לכל דבר ועניין ערב האירוע המזכה), ובלבד שהאירוע המזכה התרחש החל מתום שנה מיום תחילת ההעסקה.

"**אירוע מזכה**" משמעותו: (א) כל מיזוג של החברה, עם או לתוך חברה אחרת, למעט עם או לתוך חברה בשליטת החברה, אשר כתוצאה ממנו מר רוני צארום יחדל להיות בעל השליטה בחברה; (ב) כל העברת שליטה בחברה לצד ג'; או (ג) כל מכירה של כל או רוב מניות החברה המוחזקות על ידי מר רוני צארום בין אם בעסקה אחת או במספר עסקאות שונות לצד שלישי או לצדדים שלישיים.

⁷ חלף סך של כ-98.34 אלפי ש"ח (ברוטו), בהתאם להעלאת שכר ב-10%, רטרואקטיבית החל מיום 1 באפריל 2023, כפי שאושרה ביום 27 באפריל 2023 על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה).

(**'שליטה'** לצורכי סעיף זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**")).

מובהר כי, האמור בסעיף קטן זה לעיל יחול ביחס לאופציות אשר תוקצינה לצופית במהלך תקופת העסקתה בתפקיד מנכ"לית החברה ולא ביחס לאופציות אשר הוקצו לה בחברה קודם לכן.

6. השתתפות בהוצאות

צופית זכאית להחזר מהחברה בסך השווה להוצאות הישירות בסכום סביר שיוצאו על ידה לקידום עסקי החברה, במסגרת תפקידה כמנכ"לית החברה, וזאת בהתאם לנהלי החזר ההוצאות המקובלים בחברה (ללא תקרה).
כמו כן, החברה מעמידה לרשות צופית מינויים לעיתונים יומיים, טלפון נייד ומחשב נייד.

7. פטור, שיפוי וביטוח

צופית זכאית למתן התחייבות לפטור, מתן התחייבות לשיפוי והכללתה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, והכל בתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 17 להלן.

8. חופשה, מחלה והבראה

צופית זכאית ל-22 ימי חופשה בשנה. עם סיום כהונתה, תהיה זכאית לפדות את ימי החופשה שנצברו לזכותה עד לתקרה של 44 ימים; (ב) דמי הבראה לפי 12 ימים בשנה, ועל פי התעריף שיהיה קבוע לעניין זה בצו ההרחבה, כפי שיהיה מעת לעת; (ג) חופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976, ולשכר רגיל בגין ימי המחלה.

9. ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות

הפרשות לפוליסת ביטוח מנהלים ולקרן פנסיה כנדרש על פי דין ולקרן השתלמות. וכן ביטוח אובדן כושר עבודה.

10. רכב

החברה מעמידה לרשות צופית ולשימושה רכב ליסינג כמקובל בחברה וגילום רכב מלא, וכן נושאת בכל עלויות הליסינג והחזקת הרכב.

7.3.2. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2023 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2023 לצופית, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן.

בגין שנת 2023 תהיה זכאית צופית לבונוס של עד 6 פעמים השכר (להלן בסעיף זה: "**הבונוס לשנת 2023**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

(א) FFO

סכום השווה ל-50% מהבונוס (להלן: "**בונוס ה-FFO**") ישולם לצופית בכפוף לכך שבשנת 2023 תציג החברה בדוחותיה השנתיים, המאוחדים, המבוקרים, FFO לרבות חלק החברה ב-FFO בחברות המטופלות חשבונאית על פי שיטת השווי המאזני לפני ההפרשה לבונוס כאמור, בסך של 75 מיליון ש"ח.

במידה וה-FFO בשנת 2023 (להלן: "**ה-FFO הכולל**") יעמוד על 60 מיליון ש"ח תהא צופית זכאית לבונוס בסך התגמול החודשי בגין חודש אחד. ככל שה-FFO יהא גבוה יותר תהא צופית

זכאית לבונוס גבוה יותר עד לסך של תגמול חודשי בגין 3 חודשים שישולם כאשר ה-FFO יעמוד על 75 מיליון ש"ח. יובהר כי ככל שה-FFO ינוע בטווח שבין 60 מיליון ש"ח לבין 75 מיליון ש"ח, בונוס ה-FFO ייגזר באופן לינארי.

NOI (ב)

סכום השווה ל-50% מהבונוס (להלן: "בונוס ה-NOI") ישולם לצופית, בכפוף לכך שבשנת 2023 תציג החברה בדוחותיה השנתיים, המאוחדים, המבוקרים, NOI כולל בגין פעילותה בתחום הנדל"ן המניב ובגין חלק החברה ב-NOI בחברות המטופלות חשבונאית על פי השווי המאזני (להלן: "ה-NOI הכולל"), בסך של 145 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, במידה וה-NOI בשנת 2023 יעמוד על 130 מיליון ש"ח תהא צופית זכאית לבונוס בסך התגמול החודשי בגין חודש אחד. ככל שה-NOI יהא גבוה יותר תהא צופית זכאית לבונוס גבוה יותר עד לסך של תגמול חודשי בגין 3 חודשים שישולם כאשר ה-NOI יעמוד על 145 מיליון ש"ח. יובהר כי ככל שה-NOI ינוע בטווח שבין 130 מיליון ש"ח לבין 145 מיליון ש"ח, בונוס ה-NOI ייגזר באופן לינארי.

(בונוס ה-FFO ובונוס ה-NOI יקראו להלן יחד: "היעדים הכלל חברתיים לשנת 2023") לצורך חישוב הזכאות לבונוס 2023, ה-FFO בשנת 2023 עמד על סך של כ-93 מיליון ש"ח וה-NOI הכולל בשנת 2023 עמד על סך של כ-178 מיליון ש"ח⁸. לפיכך, ביום 17 במרץ 2024 אישרה ועדת התגמול כי סך הבונוס לו זכאית צופית בגין שנת 2023, מסתכם בסך של כ-614 אלפי ש"ח (השווה לכ-6 פעמים השכר).

7.3.3 אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2024 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 17 במרץ 2024 וביום 26 במרץ 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2024 לצופית, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן.

בגין שנת 2024 תהיה זכאית צופית לבונוס של עד 6 פעמים השכר (להלן בסעיף זה: "הבונוס לשנת 2024"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

FFO (א)

סכום השווה ל-50% מהבונוס (להלן: "בונוס ה-FFO") ישולם לצופית בכפוף לכך שבשנת 2024 תציג החברה בדוחותיה השנתיים, המאוחדים, המבוקרים, FFO לרבות חלק החברה ב-FFO בחברות המטופלות חשבונאית על פי שיטת השווי המאזני לפני ההפרשה לבונוס כאמור, בסך של 80 מיליון ש"ח.

במידה וה-FFO בשנת 2024 (להלן: "ה-FFO הכולל") יעמוד על 65 מיליון ש"ח תהא צופית זכאית לבונוס בסך התגמול החודשי בגין חודש אחד. ככל שה-FFO יהא גבוה יותר תהא צופית זכאית לבונוס גבוה יותר עד לסך של תגמול חודשי בגין 3 חודשים שישולם כאשר ה-FFO יעמוד על 80 מיליון ש"ח. יובהר כי ככל שה-FFO ינוע בטווח שבין 65 מיליון ש"ח לבין 80 מיליון ש"ח, בונוס ה-FFO ייגזר באופן לינארי.

NOI (ב)

⁸ יצוין כי, ה-FFO הכולל וה-NOI הכולל נורמלו בהתאם לשער האירו בפועל לעומת שער האירו בתקציב החברה המאושר לשנת 2023.

סכום השווה ל-50% מהבונוס (להלן: "בונוס ה-NOI") ישולם לצופית, בכפוף לכך שבשנת 2024 תציג החברה בדוחותיה השנתיים, המאוחדים, המבוקרים, NOI כולל בגין פעילותה בתחום הנדל"ן המניב ובגין חלק החברה ב-NOI בחברות המטופלות חשבונאית על פי השווי המאזני (להלן: "ה-NOI הכולל"), בסך של 160 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, במידה וה-NOI בשנת 2024 יעמוד על 145 מיליון ש"ח תהא צופית זכאית לבונוס בסך התגמול החודשי בגין חודש אחד. ככל שה-NOI יהא גבוה יותר תהא צופית זכאית לבונוס גבוה יותר עד לסך של תגמול חודשי בגין 3 חודשים שישולם כאשר ה-NOI יעמוד על 160 מיליון ש"ח. יובהר כי ככל שה-NOI ינוע בטווח שבין 145 מיליון ש"ח לבין 160 מיליון ש"ח, בונוס ה-NOI ייגזר באופן לינארי.

(בונוס ה-FFO ובונוס ה-NOI יקראו להלן יחד: "היעדים הכלל חברתיים לשנת 2024")

7.3.4. לפרטים בדבר הקצאת אופציות (סדרה ט"ו) לצופית, ראו סעיף 7.8 להלן.

7.4. פרטים אודות תנאי התגמול של יו"ר דירקטוריון החברה

7.4.1. הסכם ניהול ותיקונים לו

ביום 16 בפברואר 2014 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם פרג, יו"ר דירקטוריון החברה, ובימים 12 בפברואר 2015, 22 במאי 2017, 26 באפריל 2018 ו-2 ביוני 2021, אישרו אסיפות בעלי המניות של החברה תיקונים ועדכונים להסכם הניהול ותנאיו (להלן ביחד: "הסכם הניהול"), לפיו מעמיד פרג לחברה, באמצעות חברה בבעלותו המלאה, שירותי ניהול (להלן: "שירותי הניהול") בתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל (להלן: "התפקיד") בחברה ובחברות בנות של החברה (ככל שיידרש).

להלן פרטיו העיקריים של הסכם הניהול:

- א. שירותי הניהול - במסגרת שירותי הניהול, הניתנים באמצעות פרג בלבד, ממלא פרג את התפקיד, ובמסגרת זו אחראי פרג לפיקוח על יישום מדיניות החברה, כפי שתקבע על ידי דירקטוריון החברה. שירותי הניהול הינם בהיקף שעות של כ-90% משרה. מובהר בזאת כי פרג רשאי לכהן כדירקטור בחברות אחרות וכן לעסוק בעיסוקים אחרים ובלבד שביצוע העיסוקים האחרים כאמור לא יפגע בשירותי הניהול שמעמיד פרג לחברה ולא יצור ניגוד אינטרסים עם שירותי הניהול המועמדים לחברה.
- ב. תקופת הסכם הניהול - בכפוף להוראות כל דין, הסכם הניהול הינו לתקופה בלתי מוגבלת ויהא בתוקף כל עוד מכהן פרג כיו"ר דירקטוריון החברה. על אף האמור בס"ק זה לעיל, יודגש כי במקרה שפרג לא ימונה על ידי האורגן המוסמך בחברה (לפי מסמכי ההתאגדות של החברה) לתפקיד דירקטור בחברה, יגיע הסכם הניהול לידי סיום מייד, פרג יפסיק להעמיד את שירותי הניהול לחברה מאותו מועד, והכל בכפוף לתשלום מלוא התשלומים על פי הסכם הניהול, לרבות בגין תקופת ההודעה המוקדמת. כאשר תגיע ההתקשרות לסיומה, מכל סיבה שהיא, לא יגיע לפרג כל תשלום או פיצוי שהוא בגין סיום ההתקשרות.
- ג. התמורה בגין שירותי הניהול - בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה לפרג (או לחברה בבעלותו המלאה, לפי בחירתו של פרג), בגין כל חודש של תקופת הסכם הניהול, תשלום חודשי בסך של 132 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין (להלן: "דמי

הניהול (כ-145 אלפי ש"ח לאחר הצמדה). סכום דמי הניהול צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי שיבוא במקומו (להלן: "**המדד**") בגין חודש דצמבר 2013.

סכום דמי הניהול יעודכן על ידי החברה אחת ל-3 חודשים (ביום 1 לינואר, 1 לאפריל, 1 ליולי ו-1 לאוקטובר), בהתאם לשיעור עליית המדד, באופן שאם המדד שיתפרסם לאחרונה לפני מועד העדכון (להלן: "**המדד החדש**") יעלה על המדד שהתפרסם לפני מועד העדכון הקודם (להלן: "**המדד הקודם**"), יוגדל סכום דמי הניהול בשיעור זהה לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד הקודם. היה והמדד החדש יהיה נמוך מהמדד הקודם לא יעודכן סכום דמי הניהול.

ד. השתתפות בהוצאות - פרג זכאי להחזר מהחברה בסך השווה להוצאות הישירות שהוצאו על ידו לקידום עסקי החברה, במסגרת מתן שירותי הניהול, וזאת בכפוף לביקורת ואישור כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה (לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות אלו), בתוספת מע"מ וכנגד חשבונות מפורטים וחשבוניות מס ערוכות כדין.

ה. כיסוי/החזר הוצאות רכב - כיסוי/החזר הוצאות רכב בסך של 14 אלפי ש"ח לחודש, צמוד למדד.

ו. בנוסף להחזר הוצאות רכב, פרג זכאי להחזר הוצאות דלק (באמצעות התקן תדלוק שיותקן ברכבו) בגובה של עד 25 אלפי ש"ח בשנה.

ז. אי קיום יחסי עובד-מעביד - לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין פרג לבין החברה.

ח. היעדרות מעבודה - פרג זכאי ל-22 ימי היעדרות בשנה קלנדרית. ימי ההיעדרות הנ"ל ניתנים לצבירה (בדומה לימי חופשה), עד לכמות של 44 ימים, וככל שלא ינוצלו על ידי פרג, עם סיום כהונתו יהיה פרג זכאי לפדות את הימים הנ"ל שנצברו לזכותו, בתמורה בגין יום עבודה כפי שתהא במועד הפדיון, מחושב לפי 22 ימי עבודה בחודש.

ט. פוליסת ביטוח - עם סיום כהונתו של פרג בתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה, יהיה פרג זכאי לדרוש מהחברה לרכוש פוליסת ביטוח מסוג Run-Off לתקופה של 7 שנים ממועד סיום כהונתו.

י. פטור, שיפוי וביטוח - פרג זכאי למתן התחייבות לפטור, מתן התחייבות לשיפוי והכללתו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, והכל בתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 17 להלן.

7.4.2. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2023 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 27 באפריל 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2023 לפרג, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן.

בגין שנת 2023 יהיה זכאי פרג לבונוס של עד 6 חודשי דמי ניהול (להלן בסעיף זה: "**הבונוס לשנת 2023**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 7.3.2 לעיל, המבוססים על היעדים הכלל חברתיים לשנת 2023, בהתאמות הנדרשות.

לצורך חישוב הזכאות לבונוס 2023, ה-FFO בשנת 2023 עמד על סך של כ-93 מיליון ש"ח וה-NOI הכולל בשנת 2023 עמד על סך של כ-178 מיליון ש"ח⁹.

לפיכך, זכאי פרג ל-100% מתקרת הבונוס שאושרה לו בהתאם לעמידה ביעדים, יחד עם זאת, בשל תקרת התגמול הכולל הקבועה בסעיף 2.1.7 למדיניות התגמול של החברה, הבונוס שניתן לשלם

⁹ ראו ה"ש 8 לעיל.

בפועל לפרג הינו בסך השווה ל-90% מתקרת הבונוס שאושרה לו. לאור האמור, ביום 17 במרץ 2024 אישרה ועדת התגמול כי סך הבונוס לו זכאי פרג בגין שנת 2023, מסתכם בסך של כ-868 אלפי ש"ח (השווה לכ-5.4 חודשי דמי ניהול).

7.4.3. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2024 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 17 במרץ 2024 וביום 26 במרץ 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2024 לפרג, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן. בגין שנת 2024 יהיה זכאי פרג לבונוס של עד 6 חודשי דמי ניהול (להלן בסעיף זה: "**הבונוס לשנת 2024**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 7.3.2 לעיל, המבוססים על היעדים הכלל חברתיים לשנת 2024, בהתאמות הנדרשות.

מובהר כי, תשלום הבונוס בגין שנת 2024 לפרג יהיה כפוף לתקרת התגמול הכולל על פי מדיניות התגמול של החברה כפי שתהיה בתוקף במועד בחינת העמידה ביעדים כאמור, באופן שכלל וסך בונוס לו יהיה זכאי, בצירוף מלוא התקבולים הנוספים להם יהיה זכאי בגין שנת 2024 יעלה על תקרת התגמול הכולל, פרג לא יהיה זכאי לתוספת החורגת, אלא באישור כנדרש על פי דין. 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 תקופתי זה.

7.4.4. להלן פרטים בדבר אופציות (סדרה י"ד) שהוקצו לפרג:

הקצאה פרטית של אופציות (סדרה י"ד) לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה

ביום 2 באוגוסט 2015 וביום 12 באוגוסט 2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תכנית הקצאת אופציות, לא סחירות, לעובדים ולנושאי משרה בחברה (להלן: "**תכנית האופציות הכללית**")¹⁰, וביום 19 במרץ 2018 וביום 20 במרץ 2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הקצאתן, ללא תמורה, של 3,480,000 אופציות (סדרה י"ד) של החברה (להלן בסעיף זה: "**האופציות**"), הניתנות למימוש ל-3,480,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, על פי תכנית האופציות הכללית, לעובדי החברה ונושאי משרה, וביניהם פרג אשר לו הוקצו 1,500,000 אופציות (להלן יחד בסעיף זה: "**הניצעים**").

האופציות הוקצו לניצעים בהתאם להוראות סעיף 102(ב) (מסלול רווח הון) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**") ולאחר לקבלת האישורים הנדרשים. כל אחת מהאופציות תהיה ניתנת למימוש (בכפוף להבשלתה), למניית החברה, ממועד ההקצאה ועד לתום 60 חודשים (חמש שנים) ממועד ההקצאה (להלן בסעיף זה: "**תקופת המימוש**") בתמורה למחיר מימוש, לא צמוד, בסך של 7 ש"ח למניה¹¹ (להלן בסעיף זה: "**מחיר המימוש**").

עדכון תנאי אופציות (סדרה י"ד)

ביום 21 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שביום 20 במרץ 2023 אישרה זאת ועדת התגמול ביחס למחזיקים שהינם נושאי משרה בחברה), את עדכון תנאי אופציות (סדרה י"ד) של החברה שטרם מומשו, כדלקמן: (1) הארכת תקופת המימוש של אופציות (סדרה י"ד) ב-5 שנים, באופן שתאריך הפקיעה יחול ביום 28 באפריל 2028, חלף תאריך הפקיעה הנוכחי (28.04.2023); (2) חלף מימוש האופציות באמצעות חלופת המימוש נטו בלבד, ניתן יהיה לממש את אופציות (סדרה י"ד) גם בתמורה למחיר המימוש.

¹⁰ תכנית כללית, על פיה רשאית החברה להקצות יותר מסדרת אופציות אחת.
¹¹ מחיר המימוש כאמור עודכן באופן שלאחר חלוקות דיבידנדים שביצעה החברה החל מיום הקצאת האופציות, מחיר המימוש, נכון למועד הדוח, הינו כ-5.24 ש"ח.

עדכון תנאי האופציות כאמור ביחס ליו"ר דירקטוריון החברה היה כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, אשר התקבל ביום 27 באפריל 2023.
לאחר תקופת הדוח, מומשו מלוא אופציות (סדרה י"ד) אשר הוענקו לגיא פרג.
לפרטים בדבר התקשרות פרג בהסכם מכר למכירת מניות החברה שתנבענה ממימוש אופציות (סדרה י"ד) כאמור ראו ביאור 31' בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".
נכון למועד פרסום הדוח, 29,167 אופציות (סדרה י"ד) טרם מומשו.
7.4.5. לפרטים בדבר הקצאת אופציות (סדרה ט"ו) לפרג, ראו סעיף 7.8 להלן.

7.5. פרטים אודות תנאי התגמול של סמנכ"ל הכספים

ביום 16 בינואר 2019 מונה מר גיא בורנשטיין (להלן: "גיא") כסמנכ"ל הכספים של החברה¹², וביום 21 בינואר 2019 וביום 23 בינואר 2019, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את תנאי ההתקשרות עם גיא כסמנכ"ל כספים, בתוקף החל מיום 16 בינואר 2019.
7.5.1. להלן פרטים אודות תנאי העסקתו של גיא (הנתונים משקפים 100% העסקה):

- (1) התמורה – בתמורה להעסקתו משלמת החברה לגיא שכר בגין חודש עבודה מלא בסך של כ-1347 אלפי ש"ח (ברוטו) (עלות מעביד כוללת בסך של כ-66 אלפי ש"ח).
- (2) ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות – הפרשות לקרן פנסיה כנדרש על פי דין ולקרן השתלמות.
- (3) חופשה שנתית, מחלה והבראה – (א) גיא זכאי לחופשה שנתית; (ב) גיא זכאי לחופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976, ולשכר רגיל בגין ימי המחלה; ו-(ג) גיא זכאי לתשלום דמי הבראה על פי דין.
- (4) רכב – החברה מעמידה לרשות גיא ולשימושו רכב ליסינג כמקובל בחברה וגילום רכב מלא.
- (5) השתתפות בהוצאות – גיא זכאי להחזר הוצאות כמקובל בחברה, טלפון נייד ומחשב נייד.
- (5) תקופת העסקה – העסקתו של גיא הינה לתקופה בלתי מוגבלת, החל מיום 16 בינואר 2019, ותהא ותהיה בתוקף כל עוד יכהן גיא בתפקיד.
- (6) בונוס – גיא זכאי לבונוס שנתי בהתאם למדיניות התגמול של החברה וכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.
- (7) פטור, שיפוי וביטוח – גיא זכאי למתן התחייבות לפטור, מתן התחייבות לשיפוי והכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, והכל בתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 17 להלן.

7.5.2. אישור בונוס לשנת 2023 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי גיא יהא זכאי לבונוס בגין שנת 2023, אשר לא יעלה על 6 משכורות חודשיות, ואשר ייקבע על פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתבסס על המלצת המנכ"לית, אשר יכול שתהיה מבוססת על עמידה ביעדים הכלל חברתיים לשנת 2023 ויעדים אישיים שיקבעו על ידה בהתאם לתפקידו ועל פי שיקול דעתה בהתאם לתרומתה לחברה.
לפיכך, ביום 17 במרץ 2024, אישרו ועדת התגמול בונוס שנתי לגיא בגין שנת 2023 בסך של כ-280 אלפי ש"ח (השווה ל-6 משכורות חודשיות).

¹² יצוין כי עד ליום 15 בינואר 2019 כיהן גיא כמנהל מחלקת שיווק ונכסים.
¹³ חלף סך של כ-42 אלפי ש"ח ברוטו, בהתאם להעלאת שכר ב-10%, רטרואקטיבית החל מיום 1 באפריל 2023, כפי שאושרה ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023 על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה.

7.5.3. אישור בונוס לשנת 2024 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 17 במרץ 2024 וביום 26 במרץ 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי גיא יהא זכאי לבונוס בגין שנת 2024, אשר לא יעלה על 6 משכורות חודשיות, ואשר ייקבע על פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתבסס על המלצת המנכ"לית, אשר יכול שתהיה מבוססת על עמידה ביעדים הכלל חברתיים לשנת 2024 ויעדים אישיים שיקבעו על ידה בהתאם לתפקידו ועל פי שיקול דעתה בהתאם לתרומתה לחברה.

7.5.4. לפרטים בדבר הקצאת אופציות (סדרה ט"ו) לגיא, ראו סעיף 7.8 להלן.

7.6. פרטים אודות תנאי התגמול של היועצת המשפטית ומזכירת חברה

גב' קרן בן-צבי מכהנת כיועצת משפטית ומזכירת חברה (להלן: "קרן"), החל מיום 20 במרץ 2016¹⁴.

7.6.1. להלן פרטים אודות תנאי העסקתה של קרן (הנתונים משקפים 100% העסקה):

(1) התמורה – בתמורה להעסקתה משלמת החברה לקרן שכר בגין חודש עבודה מלא בסך של כ-32 אלפי ש"ח (ברוטו)¹⁵ (עלות מעביד כוללת בסך של כ-50 אלפי ש"ח).

(2) ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות – הפרשות לקרן פנסייה כנדרש על פי דין ולקרן השתלמות.

(3) חופשה שנתית, מחלה והבראה – (א) קרן זכאית לחופשה שנתית; (ב) קרן זכאית לחופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976, ולשכר רגיל בגין ימי המחלה; ו-(ג) קרן זכאית לתשלום דמי הבראה על פי דין.

(4) רכב – החברה מעמידה לרשות קרן ולשימושה רכב ליסינג כמקובל בחברה וגילום רכב מלא.

(6) תקופת העסקה – העסקתה של קרן הינה לתקופה בלתי מוגבלת ותהיה בתוקף כל עוד תכהן קרן בתפקיד. כל אחד מהצדדים רשאי להביא את העסקה לידי סיום מכל סיבה בהתאם להוראות הדין.

(7) בונוס – קרן זכאית לבונוס שנתי בהתאם למדיניות התגמול של החברה וכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

(8) פטור, שיפוי וביטוח – קרן זכאית למתן התחייבות לפטור, מתן התחייבות לשיפוי והכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, והכל בתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לעניין זה, מובהר כי, אושרו לקרן פטור, שיפוי וביטוח. לפרטים נוספים ראו סעיף 17 להלן.

7.6.2. אישור בונוס לשנת 2023 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי קרן תהא זכאית לבונוס בגין שנת 2023, אשר לא יעלה על 6 משכורות חודשיות, ואשר ייקבע על פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתבסס על המלצת המנכ"לית, אשר יכול שתהיה מבוססת על עמידה ביעדים הכלל חברתיים לשנת 2023 ויעדים אישיים שיקבעו על ידה בהתאם לתפקידה ועל פי שיקול דעתה בהתאם לתרומתה לחברה.

לפיכך, ביום 17 במרץ 2024, אישרה ועדת התגמול בונוס שנתי לקרן בגין שנת 2023 בסך של כ-129 אלפי ש"ח (השווה לכ-4 משכורות חודשיות).

¹⁴ עד למועד זה והחל מיום 25 באוגוסט 2014 כיהנה כמזכירת החברה.
¹⁵ חלף סך של כ-29 אלפי ש"ח ברוטו, בהתאם להעלאת שכר ב-10%, רטרואקטיבית החל מיום 1 באפריל 2023, כפי שאושרה ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023 על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה.

7.6.3. אישור בונוס לשנת 2024 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 17 במרץ 2024 וביום 26 במרץ 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי קרן תהא זכאית לבונוס בגין שנת 2024, אשר לא יעלה על 6 משכורות חודשיות, ואשר ייקבע על פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתבסס על המלצת המנכ"לית, אשר יכול שתהיה מבוססת על עמידה ביעדים הכלל חברתיים לשנת 2024 ויעדים אישיים שיקבעו על ידה בהתאם לתפקידה ועל פי שיקול דעתה בהתאם לתרומתה לחברה.

7.6.4. לפרטים בדבר הקצאת אופציות (סדרה י"ד) לקרן, ראו סעיף 7.4.4 לעיל. יצוין כי, לאחר תקופת הדוח, מומשו מלוא אופציות (סדרה י"ד) אשר הוענקו לקרן. לפרטים בדבר התקשרות קרן בהסכם מכר למכירת מניות החברה שתנבענה מממוש אופציות (סדרה י"ד) כאמור ראו ביאור 131' בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

7.6.5. לפרטים בדבר הקצאת אופציות (סדרה ט"ו) לקרן, ראו סעיף 7.8 להלן.

7.7. פרטים אודות תנאי התגמול של יו"ר דירקטוריון פאי סיאם, נושא משרה בכירה בחברה

ביום 22 בדצמבר 2020 נחתם בין פאי סיאם למר שלמה דהוקי (להלן: "דהוקי") הסכם שירותי ניהול שנכנס לתוקף ממועד השלמת העסקה בין החברה לבין פאי סיאם, קרי 7 בינואר 2021. בהתאם להתקשרות הצדדים, מעמיד מר דהוקי שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל לפאי סיאם ובחברות בנות של פאי סיאם (לגבי חברות הבנות – ככל שיידרש ועד למינוי מנכ"ל לפאי סיאם) בהתאם לסמכויות המוקנות ליו"ר הדירקטוריון על פי תקנון פאי סיאם ועל פי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

על היחסים בין מר דהוקי לפאי סיאם לא יחול כל נוהג ו/או מנהג בין פאי סיאם לבין עובדים או נותני שירותים אחרים, אם קיים, אלא אם אומצו מפורשות בהסכם במידה שאומצו.

מר דהוקי יודיע לדירקטוריון פאי סיאם ללא דיחוי על כל עניין חריג שהוא מהותי לפאי סיאם, וכן יגיש לדירקטוריון דיווחים בנושאים, במועדים ובהיקף שיקבע הדירקטוריון.

שירותי הניהול יכללו, בין היתר, ניהול שוטף של ענייני פאי סיאם במסגרת מדיניות שתיקבע על ידי דירקטוריון פאי סיאם מעת לעת ובכפוף להנחיותיו. מר דהוקי יהיה כפוף לפיקוחו של הדירקטוריון, וידווח לדירקטוריון, מעת לעת ובהתאם לדרישת מי מהדירקטורים, על הפעילות השוטפת. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, בכל מקרה בו ימונה מנכ"ל לפאי סיאם ו/או לחברות הבנות, יהיה המנכ"ל כפוף מקצועית ליו"ר הדירקטוריון וכפוף ניהולית לדירקטוריון פאי סיאם, ובכל מקרה יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני פאי סיאם במסגרת המדיניות שיקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו בהתאם להוראות כל דין.

השירות יינתן בהיקף משרה של 75%.

כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום ההתקשרות באמצעות מתן הודעה בכתב שתינתן לצד השני 180 יום מראש, כאשר מר דהוקי התחייב להעמיד את השירותים לתקופה של 3 שנים לפחות. פאי סיאם תהא רשאית לוותר על שירותיו של מר דהוקי בתקופת ההודעה מראש ותהיה רשאית לסיים את ההתקשרות לאלתר ובלבד שתשלם למר דהוקי תמורה בגין אי מתן הודעה מראש אשר תהא בשווי התמורה שהייתה משולמת לו אילו המשיך לספק את השירותים עד לתום תקופת ההודעה מראש.

בגין העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון, זכאי מר דהוקי לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין העמדת השירותים.

מר דהוקי אינו מועסק בידי פאי סיאם אלא מעמיד שירותי ניהול ובהתאם לתנאי ההתקשרות ולכן לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד.

בנוסף ההסכם כולל בתוכו סעיף סודיות ואי תחרות כלפי פאי סיאם כמקובל בהסכמי שירותי ניהול. יצוין כי בהתאם להוראות הסכם שירותי הניהול, כל עוד הסכם שירותי הניהול בתוקף, מר דהוקי לא יהיה רשאי לעסוק, במישרין או בעקיפין, בכל עבודה או עיסוק נוספים, בין שבתמורה בין שלא בתמורה, בתחום עיסוקה של פאי סיאם (קרי בתחום המלונאות בישראל או דיור מוגן בישראל) ו/או המתחרים בפעילות פאי סיאם ועסקיה, בין בעקיפין ובין במישרין, וכן בכל עיסוק העלול ליצור ניגוד עניינים כלשהו עם מתן השירותים על פי הסכם שירותי הניהול, אלא אם קיבל את הסכמת פאי סיאם לכך בכתב ומראש.

בכל מקרה בו תוצג למר דהוקי (במישרין ו/או בעקיפין לרבות על ידי קרובו (כהגדרת המונח בחוק החברות)) ו/או לחברות בשליטתו ו/או למי מבני משפחתו הגרים איתו (לרבות אך לא רק שמחה דהוקי), עסקה או הזדמנות עסקית או יהיה בידיו מידע לגבי עסקה בתחום המלונאות בישראל או דיור מוגן בישראל, מתחייב מר דהוקי להעביר את שהתקבל אצלו לבחינת פאי סיאם. מובהר כי, החל ממועד כניסתו לתוקף של הסכם שירותי הניהול ובמשך תקופה של שנתיים ממועד זה (בסעיף זה: "תקופת ההגבלה"), ככל ופאי סיאם תודיע כי אין היא מעוניינת בעסקה, מכל סיבה שהיא, מר דהוקי לא יהיה רשאי להתקשר באותה עסקה (במישרין ו/או בעקיפין לרבות באמצעות קרובו) שלא באמצעות פאי סיאם. לאחר תקופת ההגבלה, ככל ופאי סיאם תודיע כי אין היא מעוניינת בעסקה, מכל סיבה שהיא, יהיה רשאי מר דהוקי להתקשר בה לפי שיקול דעתו.

ביום 20 בספטמבר 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של פאי סיאם, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון פאי סיאם, תשלום מענק בסך כולל של כ-717 אלפי ש"ח לפנטהאוז ו/או חברה אחרת בשליטת משפחת דהוקי (להלן בסעיף זה: "פנטהאוז"), בחריגה ממדיניות התגמול לנושאי משרה בפאי סיאם, וזאת לצורך תשלום מענקים על ידי פנטהאוז לדהוקי, לגבי שמחה דהוקי, רעייתו, ולמר רועי דהוקי, בנו של דהוקי וכן, לשלושה עובדים המועסקים על ידי פנטהאוז והמעמידים לפאי סיאם שירותים לרבות באמצעות מלונות החוף הצפוני בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של פאי סיאם), וזאת בגין שירותים שהועמדו בשנת 2021 ובמחצית השנייה של שנת 2022.

בהמשך להחלטת דירקטוריון פאי סיאם ביום 20 במרץ 2023 לעדכון הסכם שירותי הניהול, ביום 29 ביוני 2023, אישר הדירקטוריון פאי סיאם, לאחר אישור ועדת התגמול של פאי סיאם, עדכון נוסף להסכם שירותי הניהול (וזאת, חלף החלטתו מיום 20 במרץ 2023, כאמור), לפיו, יתוקן הסכם הניהול כך שחלף דמי הניהול, יהא זכאי מר דהוקי לתנאים המפורטים להלן, וזאת בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של פאי סיאם אשר טרם התקבל למועד פרסום הדוח:

(1) בהתאם לתנאים המוצעים, ביחס לשנת 2022 וביחס לשנת 2022 בלבד, חלף זכאותו של דהוקי לקבלת דמי ניהול בהתאם לתנאים הקיימים למועד זה, יו"ר דירקטוריון פאי סיאם יהיה זכאי לדמי ניהול משתנים, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022, בסך השווה ל- 5% מהגידול בהון העצמי של פאי סיאם בשנת 2022 בהתאם להון העצמי של פאי סיאם בדוחותיה הכספיים המאוחדים של פאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2022, בניטרול תשלומים ומענקים ששולמו ליו"ר דירקטוריון החברה בגין שנת 2022.

"הון עצמי" בסעיף זה משמעו - הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 בניטרול שינויים בהון העצמי הנובעים מהנפקת מניות פאי סיאם ו/או כל שינוי בפרמיה על מניות בהתאם לדוחותיה הכספיים של פאי סיאם.

(2) בהתאם לדוחות הכספיים של פאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2022 הגידול בהון העצמי של פאי סיאם בשנת 2022 היה בסך של 94,558 אלפי ש"ח, היינו, בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של פאי סיאם, יו"ר דירקטוריון פאי סיאם זכאי לדמי ניהול משתנים בסך של 4,728 אלפי ש"ח, לאחר ניטרול דמי ניהול ומענקים ששולמו ליו"ר דירקטוריון פאי סיאם בשנת 2022 בסך של 1,440 אלפי ש"ח, יהיה זכאי יו"ר דירקטוריון פאי סיאם לדמי ניהול משתנים בסך של 3,288 אלפי ש"ח.

(3) עמידה בתנאי סף - יו"ר הדירקטוריון של פאי סיאם יהיה זכאי לקבלת דמי הניהול המשתנים, בכפוף להתקיימות מלוא התנאים הבאים במצטבר:

- פאי סיאם אינה בהפרה של אמת מידה פיננסית בהתאם להסכמי המימון שהינה צד להם (לרבות בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב);
- בדוחותיה הכספיים של פאי סיאם אין הפנית תשומת לב שעניינה הערת "עסק חיי";
- לא מתקיימת עילה לפרעון מיידי בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהנפיקה פאי סיאם.

(4) מובהר כי האמור מתייחס רק לשנת 2022, והחל מיום 1 בינואר 2023 ואילך ימשיכו לחול התנאים הקיימים למועד זה בהתאם להסכם הניהול שנחתם ביום 22 בדצמבר 2020, כאמור לעיל.

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

7.8 הקצאת אופציות (סדרה ט"ו) לעובדים ונושאי משרה בחברה

ביום 23 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה¹⁶, את הקצאתן, ללא תמורה, של 5,000,000 אופציות (סדרה ט"ו) של החברה (להלן בסעיף זה: "האופציות"), הניתנות למימוש ל-5,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, מתוכן 4,670,000 אופציות תוקצנה על פי תכנית האופציות הכללית, לעובדי החברה ונושאי משרה (להלן יחד בסעיף זה: "הניצעים"), אשר כולם אינם בעלי עניין בחברה מכח החזקתם במניות החברה, כהגדרת המונח בכללי הבורסה ואשר לא יהיו בעלי עניין בחברה מכח החזקת מניות, אם וככל שתמומשה האופציות, והיתרה, 330,000 אופציות, תוקצנה לנאמן כמאגר אשר ישמש להענקות עתידיות של אופציות (להלן: "מאגר האופציות"), כמפורט להלן:

שם הניצע ותפקידו בחברה במועד ההקצאה	כמות האופציות (סדרה ט"ו) במועד ההקצאה	כמות האופציות (סדרה ט"ו) נכון למועד פרסום הדוח
גיא פרג, יו"ר דירקטוריון החברה	2,000,000	2,000,000
צופית הראל, מנכ"לית החברה	1,100,000	1,100,000
גיא בורנשטיין, סמנכ"ל כספים	450,000	450,000
קרן בן-צבי, יועצת משפטית ומזכירת חברה	300,000	300,000
מנהלת נכסים ושיווק ישראל לשעבר	200,000	170,000

¹⁶ וביחס לנושאי המשרה בחברה, אושר גם על ידי ועדת התגמול באותו מועד.
¹⁷ ביום 28 במאי 2023 הועברו 130,000 אופציות למאגר האופציות, עקב סיום העסקתה, אשר נכון למועד סיום העסקתה טרם הבשילו.

שם הניצע ותפקידו בחברה במועד ההקצאה	כמות האופציות (סדרה ט"ו) במועד ההקצאה	כמות האופציות (סדרה ט"ו) נכון למועד פרסום הדוח
עובדי החברה	620,000	18740,000
עובדי חברות בנות	---	19300,000
סה"כ האופציות המוקצות	4,670,000	4,960,000
מאגר האופציות	330,000	40,000
סה"כ	5,000,000	5,000,000

האופציות הוקצו לניצעים בהתאם להוראות סעיף 102 (מסלול רווח הון) לפקודה ולאחר לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, ביום 10 במאי 2022.

יצוין כי, ההקצאה לפרג וצופית נחשבה "הקצאה פרטית מהותית" כהגדרת המונח בתקנות הצעה פרטית, ולכן הקצאת האופציות עבורם היתה מותנית גם באישור אסיפת בעלי המניות של החברה, אשר התקבל ביום 2 במאי 2022.

כל אחת מהאופציות תהיה ניתנת למימוש למניית החברה, בכפוף להבשלתה, החל ממועד הקצאתה ועד לתום 60 חודשים (חמש שנים) ממועד ההקצאה, בתמורה למחיר מימוש, לא צמוד, בסך של 10.38 ש"ח למניה²⁰ (להלן בסעיף זה: "מחיר המימוש").

הניצעים יוכלו לממש את האופציות שתוקצינה להם, כולן או חלקן, ואשר יחלפו מועדי הזכאות ביחס אליהן גם מבלי שיצרפו להודעת המימוש את מחיר המימוש בגין האופציות האמורות וזאת בהתאם למנגנון "מימוש נטו" (cashless exercise), לפיו, חלף תשלום במזומן של מחיר המימוש (למעט תשלום ערכן הנקוב של מניות המימוש), לא ישלמו את מחיר המימוש אלא יקבלו מניות שמחיר השוק שלהן שווה לשווי ההטבה של האופציות שתמומשה על ידם באותו מועד והקצאת המניות כאמור תחושב באופן הבא:

$$X = \frac{Y(A - B)}{A - N}$$

- X כמות מניות המימוש שיוקצו לניצע.
- Y כמות האופציות שהניצע מבקש לממשן מתוך סך האופציות המוקצות.
- A מחיר נעילה של מניה אחת של החברה במועד הקצאת מניות המימוש.
- B מחיר המימוש המתואם לכל אופציה.
- N הערך הנקוב של מניית מימוש.

להלן: "מימוש נטו".

בכפוף לאמור להלן, כל אחד מהניצעים (למעט פרג) יוכל לממש את האופציות שתוקצינה לו, למניות החברה, כדלקמן:

- (א) 30% מהאופציות תבשלנה ביום 1 בינואר 2023 (להלן: "מועד ההבשלה הראשון").
- (ב) 60% מהאופציות תבשלנה ב-24 מנות שוות, חודשיות, החל בחלוף חודש ממועד ההבשלה הראשון (קרי, מיום 1 בפברואר 2023 ועד ליום 1 בינואר 2025).
- (ג) 10% מהאופציות תבשלנה ב-22 מנות שוות, חודשיות, החל מיום 1 בפברואר 2025 ועד ליום 1 בנובמבר 2026.

¹⁸ ביום 24 בנובמבר 2022 הועברו 100,000 אופציות למאגר האופציות, עקב סיום העסקת שני עובדים בחברה להם הוקצו האופציות אשר נכון למועד סיום העסקתם טרם הבשילו; ביום 21 במרץ 2023 הוענקו 70,000 אופציות ממאגר האופציות לשני עובדים בחברה, באותם תנאים; ביום 28 במאי 2023 הוענקו 150,000 אופציות ממאגר האופציות לעובד בחברה.

¹⁹ ביום 28 במרץ 2024 הוענקו 300,000 אופציות ממאגר האופציות לשלושה עובדי חברת הבת ההולנדית של החברה, בתנאים דומים לתנאי אופציות (סדרה ט"ו) הקיימות, בהתאמות הנדרשות.

²⁰ מחיר המימוש כאמור עודכן באופן שלאחר חלוקות דיבידנדים שביצעה החברה החל מיום הקצאת האופציות, מחיר המימוש, נכון למועד הדוח, הינו כ-9.68 ש"ח.

בכפוף לאמור להלן, פרג יוכל לממש את האופציות שתוקצנה לו, למניות החברה, כדלקמן:

(א) 30% מהאופציות תבשלנה ביום 1 בינואר 2023 (להלן: "מועד ההבשלה הראשון").

(ב) 60% מהאופציות תבשלנה ב-24 מנות שוות, חודשיות, החל בחלוף חודש ממועד ההבשלה הראשון (קרי, מיום 1 בפברואר 2023 ועד ליום 1 בינואר 2025).

(ג) 10% מהאופציות תבשלנה ב-27 מנות שוות, חודשיות, החל מיום 1 בפברואר 2025 ועד ליום 1 באפריל 2027.

על אף האמור לעיל, ביחס לצופית ופרג, בקרות אירוע מזכה (כהגדרתו להלן) יוקדמו מועדי ההבשלה (תתבצע אקסלרציה) וכל אחד מבין צופית ופרג יוכל לממש את כל האופציות למניות של החברה ערב קרות האירוע המזכה (כך שיחשב למי שמחזיק במניות החברה לכל דבר ועניין ערב האירוע המזכה). "אירוע מזכה" משמעותו: (א) כל מיזוג, של החברה עם או לתוך חברה אחרת, למעט עם או לתוך חברה בשליטת החברה, אשר כתוצאה ממנו מר רוני צארום יחדל להיות בעל השליטה בחברה; (ב) כל העברת שליטה בחברה לצד ג'; או (ג) כל מכירה של כל או רוב מניות החברה המוחזקות על ידי מר רוני צארום בין אם בעסקה אחת או במספר עסקאות שונות לצד שלישי או לצדדים שלישיים. "שליטה" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

כמו כן, ביחס לפרג, יובהר כי, במקרה בו יחדל פרג לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה בנסיבות של חילופי השליטה בחברה (ובנסיבות אלה בלבד), הוא יהיה זכאי מיידית לממש את כל כתבי האופציה שהוקצו עבורו, ללא קשר למועד בו תסתיים כהונתו כאמור.

ליתר פרטי ההקצאה ותנאי האופציות ראו דוח הקצאה פרטית מתקן מיום 9 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055714).

8. השליטה בתאגיד (תקנה 21א)

נכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר רוני צארום (להלן: "צארום").

לפרטים בדבר התקשרות צארום בעסקה למכירת חלק מהחזקותיו במניות החברה, ראו סעיף 1.4 בפרק א' לדוח התקופתי "תיאור עסקי התאגיד".

9. עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)

תרומה לעמותת יוניסטרים

רקע

1. ביום 1 באוקטובר 2014 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 באוגוסט 2014 וביום 28 באוגוסט 2014, אישרו זאת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה), את התקשרות אספן נכסים (1990) בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת")²¹ עם עמותת יוניסטרים (להלן: "העמותה"), אשר נוסדה על ידי צארום, בעל השליטה בחברה ויו"ר העמותה, בהסכם שכירות לפיו הושכרו לעמותה משרדים בשטח של כ-

²¹ ביום 24 בדצמבר 2017 הושלם מיזוג בין החברה לבין חברת הבת, באופן שבו לאחר המיזוג חוסלה חברת הבת ופעילותה נקלטה במלוואה על ידי החברה.

66 מ"ר ברחוב שבזי 26 בראש העין²², לתקופה של שלוש שנים, ללא תמורה - כתרומה של חברת הבת לעמותה.

2. ביום 22 במאי 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 20 במרץ 2017 וביום 27 במרץ 2017, אישרו זאת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה), את התקשרות חברת הבת והעמותה בהסכם שכירות חדש לפיו גדל השטח המושכר בכ-45 מ"ר נוספים (כולל 8 חניות), לתקופה של שלוש שנים החל מיום 7 בספטמבר 2017, ללא תמורה - כתרומה של חברת הבת לעמותה. ההתקשרות כאמור כללה ביצוע התאמות למושכר, בהן השתתפה חברת הבת בסך של 50 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ.

3. ביום 28 בפברואר 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 בינואר 2019 וביום 23 בינואר 2019, אישרו זאת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה), את התקשרות החברה ויהלומי ראש העין עם העמותה בהסכם שכירות חדש (להלן: "**הסכם השכירות**"), לפיו גדל השטח המושכר בכ-103 מ"ר נוספים, לשטח כולל של כ-214 מ"ר (כולל 8 חניות) (להלן: "**המושכר**"), לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה כאמור, ללא תמורה - כתרומה של החברה לעמותה. במסגרת הסכם השכירות נקבע כי החברה תוכל לסיימו בהתראה, מראש ובכתב לעמותה, בת 3 חודשים. עלות השכירות ודמי הניהול בגין המושכר, בהם נשאה החברה, היו בסך של כ-50 ש"ח למ"ר בגין שטח של כ-111 מהמושכר וכ-55 ש"ח למ"ר בגין שטח של כ-90 מהמושכר בגין דמי שכירות, וכ-13.5 ש"ח למ"ר בגין דמי ניהול, בתוספת מע"מ, וסך של 250 ש"ח בגין כל חניה, ובסך כולל של כ-14 אלפי ש"ח בחודש, בתוספת מע"מ, וכ-160 אלפי ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ. ההתקשרות כאמור כללה ביצוע התאמות למושכר, בהן השתתפה החברה בסך של כ-67 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ.

ההתקשרות

ביום 2 במאי 2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו זאת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה), את התקשרות החברה ויהלומי ראש העין עם העמותה בהסכם שכירות חדש (להלן: "**הסכם השכירות החדש**"), לפיו הוגדל המושכר בכ-120 מ"ר נוספים, לשטח כולל של כ-321 מ"ר (כולל 8 חניות) (להלן: "**המושכר החדש**"), לתקופה של שלוש שנים, רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2022, ללא תמורה - כתרומה של החברה לעמותה (להלן בסעיף זה: "**ההתקשרות**" או "**התרומה לעמותה**", לפי העניין).

עלות השכירות ודמי הניהול בגין המושכר החדש, בהם נושאת החברה, הינם בסך של כ-55 ש"ח למ"ר וכ-13.5 ש"ח למ"ר בגין דמי ניהול, בתוספת מע"מ, וסך של 250 ש"ח בגין כל חניה, ובסך כולל של כ-23 אלפי ש"ח בחודש וכ-276 אלפי ש"ח בשנה²³.

כמו כן, ההתקשרות כאמור כללה ביצוע התאמות למושכר החדש, אשר בוצעו על ידי העמותה ובאחריותה, בהן השתתפה החברה בסך של כ-100 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ.

אודות עמותת יוניסטרים

למיטב ידיעת החברה, העמותה נרשמה כעמותה לפי חוק העמותות, התש"ס-1980, ביום 12 בדצמבר 2001. מטרת העמותה הינן עזרה לאוכלוסייה מעוטת יכולת בתחומי החינוך והעשרת הידע לרווחת

²² המושכר הינו חלק בבניין בו החזיקה חברת הבת בכ-69% מהשטחים. יתרת השטחים מוחזקת על ידי יהלומי ראש העין בע"מ, שהינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית אשר בעלי מניותיה היחידים הינם ה"ה יצחק בר חיים (50%) ובילי בר (50%) (להלן: "**יהלומי ראש העין**").

²³ ככל ויחול מיסוי בגין התרומה, ישולם ע"י החברה בנוסף לסכום התרומה.

החברה בישראל. העמותה שמה לה למטרה להצמיח מנהיגות עסקית וחברתית, בתפיסת עולם דמוקרטית, בקרב בני נוער בישראל ובעולם. העמותה פועלת על פי מודל של שיתוף פעולה עם עמיתים - יזמים ואנשי עסקים מהקהילה העסקית בארץ, הנוטלים חלק בהנחיה ובהדרכה המקצועית של בני הנוער בתחומי עסקים. בני הנוער המשתתפים בפרויקט נוטלים חלק בתוכנית הנמשכת שלוש שנים ומלווה קבוצות בני נוער משכבת כיתה ט' ועד לשירות הצבאי. העמותה מפעילה מרכזי פעילות לבני נוער בנושא מינהל עסקים ויזמות בישובים שונים ברחבי הארץ. העמותה פועלת בעשרות יישובים בארץ ומפעילה למעלה מ-100 קבוצות יזמות של בני נוער מכל קשת החברה הישראלית.

כמו כן, העמותה מפעילה תכנית המשך המלווה את בוגרי העמותה בשלבים השונים בחייהם הבוגרים ועד השתלבותם המוצלחת במגזר העסקי. העמותה נוסדה על ידי צארום, בעל השליטה בחברה. צארום הינו יושב ראש העמותה ופעיל בועד המנהל של העמותה, ללא תמורה בגין פעילות זו.

העניין האישי של בעל השליטה בעסקה

צארום הינו בעל השליטה בחברה מכוח החזקתו ב-28,950,700 מניות החברה, אשר היוו (נכון למועד אישור ההתקשרות בדירקטוריון החברה) כ-44.87% מהון החברה וכ-45.70% מזכויות ההצבעה בה (כ-43.09% מהון החברה בדילול מלא וכ-43.86% מזכויות ההצבעה בה).

צארום הינו בעל עניין אישי בהתקשרות זו בשל היותו מייסד העמותה, יו"ר העמותה וחבר בועד המנהל של העמותה, ללא תמורה כלשהי, ובשל כך שהעמותה הינה צד להתקשרות ומוטבת על פיה.

מועד אישורה ופרטי האורגן שאישר את העסקה

ביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את ההתקשרות.

ביום 2 במאי 2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההתקשרות, ברוב כאמור בסעיף 275(א)(3) לחוק החברות.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002754), מיום 10 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-023940) ומיום 18 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-027387), אשר המידע האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים (תקנה 24א)

11.1. ההון הרשום של החברה מורכב מ-45,000,000 ש"ח מחולק ל-4,500,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. (מס' נייר ערך בבורסה 313015).

11.2. ההון המונפק של החברה מורכב מ-68,046,251 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. (מתוכן 3,724,433 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה ו-1,173,141 מניות רדומות המוחזקות על ידי מריו לזניק נופך בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה).

11.3. להלן פירוט ניירות הערך ההמירים של החברה:

(1) 29,167 אופציות (סדרה י"ד) של החברה.

(2) 5,000,000 אופציות (סדרה ט"ו) של החברה, חלקן הוקצו בפועל לעובדים ולנושאי משרה בחברה וחלקן משמשות כמאגר אופציות להענקות עתידיות. לפרטים ראו סעיף 7.8 לעיל.

מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)

.12

שם המחזיק	מס. זיהוי	מען	כמות	נאמן
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	ז'בוטינסקי 7, רמת גן	68,046,222	לא
יהודה בר לב	067837123	טולקובסקי 3א' תל אביב	11	לא
בעלי מניות נוספים	---	---	18	לא
סה"כ			68,046,251	---

13. חברי הדירקטוריון של התאגיד (המכהנים נכון למועד זה) (תקנה 26)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או בוועדות של הדירקטוריון	האם חבר דירקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, בעל עניין	תחילת כהונה	השכלתו	עיסוק עקרי במשך 5 שנים אחרונות	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	האם הוא בעל חשבונות מומחיות ופיננסיות או מקצועיות והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	האם הוא בעל חשבונות מומחיות ופיננסיות לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
גיא יהושע פרג, יו"ר דירקטוריון	028401594	29/04/1971	אצל אספן גרופ, רחוב השלושה 2, בניין אדגר 360, תל אביב 6706054	ישראלית	לא	לא	מכהן כדירקטור בחברה פרטית אשר נמצאת בשליטתו העקיפה של מר רוני צארום, בעל השליטה בחברה, וכן בחברות בשליטת החברה	05/09/2005	רואה חשבון; מוסמך מנהל עסקים (התמחות במימון) ובוגר כלכלה וחשבונאות - אוניברסיטת בר-אילן	מגורית ישראל בע"מ, סייפוקס טכנולוגיות בע"מ	אין	בעל חשבונות מומחיות ופיננסיות	כן	
מיכל גור	058890096	30/08/1964	קוסטה ריקה 8, חיפה 3498128	ישראלית	לא	לא	רואת חשבון; מוסמכת כלכלה ומנהל עסקים (התמחות במימון) ובוגרת כלכלה ולימודים משלימים - האוניברסיטה העברית; בוגרת השלמת לימודי חשבונאות - אוניברסיטת חיפה; בוגרת לימודי שמאות מקרקעין - טכניון	28/05/2015	מנכ"לית חברת אלמוגים (החל מ-12/17); ייעוץ מקצועי ופיננסי בנדל"ן	---	אין	בעלת חשבונות מומחיות ופיננסיות	כן	
עמיחי קרנר	023909211	16/10/1968	דרך המלך 41 גבעתי שמואל	ישראלית	ועדה לבחינת דוחות כספיים; ועדת ביקורת; ועדת תגמול	לא	דירקטור בלתי תלוי ²⁵	01/04/2017	פרופסור, מוסמך ובוגר משפטים - אוניברסיטת בר-אילן; בוגר כלכלה ומנהל עסקים - אוניברסיטת בר-אילן	שימש כדירקטור ויו"ר ועדת ביקורת ומאזן בגבאי מניבים ופיתוח בע"מ ובריט אזורים - ה.פ. ליווינג חברה לביטוח בע"מ; מרכז אקדמי של התוכנית לתואר ראשון בבנקאות ומימון בבר אילן	חבר ועדת השקעות באיילון	בעל חשבונות מומחיות ופיננסיות	כן	

24 סווגה כדירקטורית בלתי תלויה ביום 20 בדצמבר 2015 על ידי ועדת הביקורת. יצוין כי, החל מיום 21 במרץ 2023 חדלה לכהן בוועדות הדירקטוריון של החברה.
25 סווג כדירקטור בלתי תלוי ביום 27 במרץ 2017 על ידי ועדת הביקורת. יצוין כי, החל מיום 21 במרץ 2023 החל לכהן בוועדות הדירקטוריון של החברה.

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או בוועדות של הדירקטוריון	האם חבר דירקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	תחילת כהונה	השכלתו	עיסוק עקרי במשך 5 שנים אחרונות	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	האם הוא בעל חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	האם הוא שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
										חיצוני לאוניברסיטת בר אילן				
מאיר בן חמו	022673719	25/02/1967	חנקן 4 להביס, מיקוד 8533800	ישראלית	ועדה לבחינת דוחות כספיים; ועדת ביקורת; ועדת תגמול	דירקטור חיצוני	לא	06/07/2018	בוגר כלכלה ומנהל עסקים - אוניברסיטת בן גוריון; בוגר משפטים - מכללת שערי משפט; מוסמך מנהל ומדיניות ציבורית - אוניברסיטת בן גוריון; עורך דין	מנכ"ל מייסד חברה ליעוץ פיננסי ויעוץ משפטי בתחום המיסים; מנכ"ל ובעלים של חברה בתחום יזמות נדל"ן; כיהן כסמנכ"ל כספים - מרכז משען בע"מ	אלבר - שירותי מימונית בע"מ, וכן דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו (רואימטקס פיננסיים בע"מ וא. ים ארץ ומלואה נדל"ן בע"מ)	אין	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית	כן
יגאל דן	057127797	6/4/1961	לוי אשכול 51, תל אביב	ישראלית	ועדה לבחינת דוחות כספיים; ועדת ביקורת; ועדת תגמול	דירקטור חיצוני	לא	06/07/2021	בוגר כלכלה וחשבונאות אוניברסיטת בר אילן; בוגר משפטים, הקריה האקדמית אונו; מוסמך מנהל עסקים (התמחות במימון), אוניברסיטת בר אילן; בעל רישיון רואה חשבון; בעל רישיון עורך דין	רואה חשבון עצמאי; יו"ר דירקטוריון וחבר ועדת השקעות ברעות חברה לניהול קופ"ג בע"מ (עד ינואר 2023)	---	אין	בעל מומחיות חשבונאית ובעל כשירות מקצועית	כן
שלמה עקריש	028123412	03/03/1971	טרומפלדור 20, רמה"ש 4726420	ישראלית	לא	לא	לא	06/03/2024	השכלה תיכונית	מנכ"ל ודירקטור בחברה א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ וכן במס' חברות פרטיות אחרות, בעל ניסיון של כ-25 שנים בפעילות נדל"נית	בית חרות ליש חברה לפיתוח בע"מ, שיילות ייזום והשקעות בע"מ, שקדיות ייזום והשקעות בע"מ.	אין	לא	לא

האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	עיסוק עקרי במשך 5 שנים אחרונות	השכלתו	תחילת כהונה	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	האם חבר דירקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	חברות בוועדה או בוועדות של הדירקטוריון	נתינות	מען להמצאת כתבי בי-דין	תאריך לידה	מספר זיהוי	שם
לא	לא	אין	אוסטרליה יזמות והשקעות בע"מ, ניומן נכסים והשקעות בע"מ, אינסייט טרייד בע"מ, ברנד דיירקט בע"מ, מקס אנד ניומן בע"מ, לכל ובזול בע"מ.	איש עסקים ויזם, יו"ר דירקטוריון חברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ החל ממרץ 2021	השכלה תיכונית	06/03/2024	לא	לא	לא	ישראלית	אלי כהן 2, רעננה	01/10/1978	329888911	אבן צ'ארלס ניומן

14. נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	התפקיד שהיה ממלא בחברה, בחברה בת, בשליטת החברה או בעל עניין בחברה	תחילת כהונה	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלתו	ניסיונו העסקי ב-5 השנים האחרונות
צופית הראל	027470830	09/04/1974	מנכ"לית החברה; דירקטורית בחברות בשליטת החברה	26 01/09/2015	לא	לא	מוסמכת מנהל עסקים ובוגרת כלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת חיפה	מנכ"לית החברה
גיא בורנשטיין	040673022	17/10/1980	סמנכ"ל כספים	27 01/04/2018	לא	לא	בוגר מנהל עסקים (התמחות בחשבונאות) - המכללה למנהל	סמנכ"ל כספים של החברה
קרן בן-צבי	038947271	19/05/1976	יועצת משפטית ומזכירת חברה	28 25/08/2014	לא	לא	בוגרת משפטים - מכללת רמת-גן	יועצת משפטית ומזכירת החברה
אלאוד רייג'ר קספרס	לא ידוע	14/8/1984	מנהל נכסים חו"ל	29 01/08/2018	לא	לא	תואר ראשון במנהל עסקים - HBO הולנד	החל מאוגוסט 2018 עובד מחלקת נכסים ושיווק בחברת הבת Aspen Real Estate Investments B.V.
הנרי בן אריה	011607850	16/05/1976	מנהל כספים וחשב ראשי	30 ינואר 2021	לא	לא	מוסמך מנהל עסקים; בוגר מנהל עסקים (התמחות בחשבונאות ומימון) – המכללה למנהל	מחלקת כספים בחברה
איל הורוביץ	058876574	05/07/1964	מבקר פנימי	01/01/2009	לא	לא	ד"ר במנהל עסקים - Universidad Central de Nicaragua (UCN); ד"ר בחשבונאות ציבורית - Universidad Azteca; רואה חשבון ומשפטן; בוגר חשבונאות ומנהל עסקים - המכללה למנהל; בוגר משפטים - המרכז הבינתחומי הרצליה	יו"ר ו-CEO בפירמת רואי חשבון BAKER TILLY; מרצה בכיר במסלול האקדמי של המכללה למנהל (החוג לחשבונאות) עד ספטמבר 2015; לשעבר יו"ר אירופה אפריקה ומזרח התיכון ברשת רואי החשבון הבינלאומית השמינית בעולם, בייקר טילי אינטרנשיונל; חבר בדירקטוריון האירופאי והעולמי ויו"ר ועדת הכספים של בייקר טילי אינטרנשיונל
שלמה דהוקי	54855234	24/5/1957	יו"ר דירקטוריון פאי סיאם בע"מ ³¹	07/01/2021	לא	לא	השכלה תיכונית	ייזום ותפעול פרויקטים

26 יצוין כי, צופית הראל מכהנת כמנכ"לית החברה החל מיום 16 בינואר 2019; עד למועד זה והחל מיום 1 בספטמבר 2015 כיהנה כסמנכ"לית כספים.
 27 יצוין כי, גיא בורנשטיין מכהן כסמנכ"ל כספים החל מיום 16 בינואר 2019; עד למועד זה והחל מיום 1 באפריל 2018 כיהן כמנהל מחלקת שיווק ונכסים. גיא החל את עבודתו בחברה ביוני 2012.
 28 יצוין כי, קרן בן-צבי מכהנת כיועצת משפטית ומזכירת חברה החל מיום 20 במרץ 2016; עד למועד זה והחל מיום 25 באוגוסט 2014 כיהנה כמזכירת החברה.
 29 מועד תחילת עבודתו בחברת הבת.
 30 יצוין כי, הנרי בן אריה החל את עבודתו בחברה בינואר 2008.
 31 חברה המוחזקת ב-50% על ידי החברה.

15. רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)

שם : בריטמן אלמגור זהר ושות'
מען : דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1, תל אביב

16. המלצות והחלטות הדירקטוריון (תקנה 29)

16.1. דיבידנד וחלוקה

1. לפרטים נוספים בדבר החלטות החברה בדבר חלוקת דיבידנדים, המועדים והסכומים של הדיבידנדים שהוכרזו, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 4 בפרק א' לדוח התקופתי "תיאור עסקי התאגיד".

2. ביום 24 בנובמבר 2022, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 24 מיליון ש"ח, אשר נכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים, קרי עד ליום 23 במאי 2024.

לפרטים נוספים בדבר החלטת החברה כאמור ושיעור הביצוע המצטבר של התכנית ראו סעיף 4 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון" וכן דיווח מיידי של החברה מיום 27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-141856).

16.2. שינויים בהון

לפרטים בדבר שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה ראו סעיף 6.1 לעיל.

16.3. החלטות אסיפה כללית מיוחדת :

16.3.1. ביום 13 בדצמבר 2022 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לא לאשר את עדכון מדיניות התגמול של החברה (אשר כלל את עדכון סעיף 'תקרת התגמול הכולל' בלבד) (להלן : "עדכון מדיניות התגמול"). בהמשך לאמור, ביום 20 בדצמבר 2022, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה את עדכון מדיניות התגמול, על אף התנגדות האסיפה, בהתאם לסמכות הנתונה לוועדת התגמול ולדירקטוריון בסעיף 267א(ג) לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-153361), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

16.3.2. ביום 27 באפריל 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הנושאים כדלקמן : (1) עדכון תנאי אופציות (סדרה י"ד) לא סחירות שהוענקו ליו"ר דירקטוריון החברה ; (2) אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2023 ליו"ר דירקטוריון החברה ; (3) מינוי מר גיא פרג כדירקטור בדירקטוריון החברה ; (4) מינוי גב' מיכל גור כדירקטורית בדירקטוריון החברה ; (5) מינוי מר עמיחי קרנר כדירקטור בדירקטוריון החברה ; (6) מינוי רואה חשבון מבקר ; (7) עדכון שכרה של מנכ"לית החברה.

17. החלטות החברה (תקנה 29א)

17.1. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

17.1.1. ביום 20 באפריל 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 9 במרץ 2020 וביום 12 במרץ 2020, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), כי החברה תוכל להתקשר מעת לעת, במהלך חמש שנים ממועד אישור האסיפה כאמור, בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים

ונושאי משרה בחברה (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת הביטוח הקיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר), באישור ועדת התגמול והדירקטוריון בלבד, ובלבד שגבול האחריות של הביטוח לא יעלה על 200 מיליון ש"ח והפרמיה השנתית לא תעלה על 500 אלף ש"ח (להלן: "פוליסות עתידיות").

17.1.2. הכללתם של כל אחד מהדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה נכון למועד זה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ובפוליסות עתידיות, אושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה במועדים כדלקמן:

נושא המשרה	מועד אישור הכללתו לראשונה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה	מועד אישור הכללתו בפוליסות עתידיות
גיא פרג	25 במרץ 2007	20 באפריל 2020
מיכל גור	28 במרץ 2015	
עמיחי קרנר	22 במאי 2017	
צופית הראל	12 באוגוסט 2015	
קרן בן צבי		
גיא בורנשטיין	20 במרץ 2018	
מאיר בן חמו	5 ביולי 2018	
יגאל דן	2 ביוני 2021	
שלמה עקריש	כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר זומנה ליום 5 במאי 2024.	
אבן צ'ארלס ניומן		

17.1.3. ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות שלה (למעט פאי סיאם), לתקופה של 12 חודשים שהחלה ביום 1 בינואר 2023 ותסתיים ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הפוליסה הקודמת"). הפוליסה הקודמת היתה בגבולות אחריות של 105 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית בסך של כ-237 אלפי ש"ח והשתתפות עצמית של תעלה על סך של 175 אלפי ש"ח למקרה.

17.1.4. ביום 28 בנובמבר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות שלה (למעט פאי סיאם), לתקופה של 12 חודשים שהחלה ביום 1 בינואר 2024 ותסתיים ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הפוליסה הנוכחית"). הפוליסה הנוכחית הינה בגבולות אחריות של 105 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית בסך של כ-230 אלפי ש"ח והשתתפות עצמית של תעלה על סך של 175 אלפי ש"ח למקרה.

17.2. כתב שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

17.2.1. ביום 18 בדצמבר 2011 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 23 בנובמבר 2011 וביום 30 בנובמבר 2011, אישרו זאת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, לרבות ביחס ליתר נושאי המשרה שכיהנו בחברה באותו מועד) מתן התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד, לדירקטורים שכיהנו באותו מועד בדירקטוריון החברה וביניהם גיא פרג (להלן: "כתב השיפוי" או "כתבי השיפוי", לפי העניין).

כתבי השיפוי החליפו את כתבי השיפוי שהוענקו לדירקטורים בעבר, בנוסח שאושר ביום 2 בנובמבר 2006 על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה.

בהתאם לכתב השיפוי ובכפוף להוראות הדין, התחייבה החברה לשפות את כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מאלה (להלן: "ההתחייבות לשיפוי"):

א. פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה כפי שתהיינה בעתיד מעת לעת ;

ב. פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו תחזיק החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין.

בכל הנוגע לתביעות כספיות שתוטלנה על מי מבין הדירקטורים ונושאי המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט) (להלן: "חבוינות כספיות"), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לאירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי.

יצוין כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מהונה העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים ונושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת, והכל כמפורט בכתבי השיפוי). מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מודגש במפורש כי תשלומי החברה יהיו "רובד נוסף" מעבר לסך כל תגמולי הביטוח שישולמו על ידי המבטח, ככל שכאלה ישולמו. כמו כן, יצוין כי החברה לא תידרש לשלם לדירקטורים ונושאי משרה בחברה סכומים כלשהם מכוח כתבי השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו להם או עבורם או במקומם בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

כתב השיפוי כולל התחייבות לשיפוי בגין הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך, כהגדרתו בכתב השיפוי, שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין וכן תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) בפרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).

17.2.2. ביום 5 ביולי 2015 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 26 במאי 2015 וביום 28 במרץ 2015 אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מתן התחייבות לשיפוי לגבי מיכל גור, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.3. ביום 21 באוגוסט 2014 וביום 12 באוגוסט 2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לשיפוי לגבי קרן בן צבי, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.4. ביום 2 באוגוסט 2015 וביום 12 באוגוסט 2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לשיפוי לגבי צופית הראל, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.5. ביום 22 במאי 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 26 במרץ 2017 וביום 27 במרץ 2017 אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מתן התחייבות לשיפוי לד"ר עמיחי קרנר, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.6. ביום 19 במרץ 2018 וביום 20 במרץ 2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לשיפוי למר גיא בורנשטיין, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.7. ביום 5 ביולי 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 22 במאי 2018 וביום 29 במאי 2018, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה) מתן התחייבות לשיפוי למר מאיר בן חמו, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.8. ביום 2 ביוני 2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), מתן התחייבות לשיפוי למר יגאל דן, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.9. בימים 17 במרץ 2024 ו-26 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לשיפוי לה"ה שלמה עקריש ואבן צ'ארלס ניומן, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. הענקת ההתחייבות לשיפוי כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר זומנה ליום 5 במאי 2024.

17.3. כתב פטור לדירקטורים ונושאי משרה

17.3.1. ביום 22 במאי 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 27 במרץ 2017, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), מתן התחייבות לפטור לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה. בהתאם לאמור בכתב הפטור (להלן: "**כתב הפטור החדש**")³² ובכפוף להוראות סעיפים 259 ו-263 לחוק החברות וכל הוראת דין שתבוא במקומם, התחייבה החברה לפטור מראש את כל הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה מכל אחריות כלפיה בלבד בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות או בקשר להחלטה או עסקה שלבעלי השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי (להלן: "**הסייג לפטור**")) בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם דירקטורים ו/או נושאי משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת (להלן: "**ההתחייבות לפטור**"). יובהר כי, עד למועד מתן ההתחייבות לפטור, כמפורט לעיל, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה עד לאותו מועד³³, הוענקו (במועדים שונים) כתבי פטור בנוסח דומה לכתב הפטור החדש (למעט שלא כללו את הסייג לפטור), אשר הוחלפו בכתב הפטור החדש החל ממועד אישור האסיפה כאמור לעיל ביום 22 במאי 2017.

17.3.2. ביום 19 במרץ 2018 וביום 20 במרץ 2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לפטור למר גיא בורנשטיין כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.3.3. ביום 5 ביולי 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 22 במאי 2018 וביום 29 במאי 2018, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה) מתן התחייבות לפטור למר מאיר בן חמו, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.3.4. ביום 2 ביוני 2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), מתן התחייבות לפטור למר יגאל דן, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

³² לפרטים נוספים אודות האמור בכתב הפטור ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-044595).

³³ למעט מר עמיחי קרנר אשר באסיפה זו אושר לו מתן התחייבות לפטור לראשונה.

17.3.5. בימים 17 במרץ 2024 ו-26 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לפטור לה"ה שלמה עקריש ואבן צ'ארלס ניומן, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. הענקת ההתחייבות לפטור כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר זומנה ליום 5 במאי 2024.

<hr/> <p>אספן גרופ בע"מ</p>	<p><u>26/03/2024</u> תאריך</p>
<p><u>תפקידם</u></p>	<p><u>שמות החותמים</u></p>
<p>יו"ר הדירקטוריון</p>	<p>גיא פרג</p>
<p>מנכ"לית</p>	<p>צופית הראל</p>



אספן גרופ בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

פרק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לשנת 2023

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. עדכון מסמך המיקוד (Scoping) לשנת 2023, באמצעותו זוהו היחידות העסקיות הרלוונטיות והתהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי, כלהלן: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הכנסות מדמי שכירות בישראל; (3) בקרות על תהליך הכנסות מדמי שכירות בחו"ל; (4) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה; (5) בקרות על תהליך רכוש קבוע (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").
 2. נעשה מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות, ניתוח פערי הבקרה הקיימים, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.
- בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, צופית הראל, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אספן גרופ בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)2

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיא בורנשטיין מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אספן גרופ בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

26 במרץ 2024

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערב

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

ע מ ו ד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
3	פרטים על המידע הכספי הנפרד
4	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
5	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6-7	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
8-15	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

לכבוד
בעלי המניות של
אספן גרופ בע"מ

רח' השלושה 2
תל אביב

א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אספן גרופ בע"מ ("להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 497,378 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 29,968 אלפי ש"ח, ורווח של כ- 44,737 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 26 במרץ 2024

אספן גרופ בע"מ

פרטים על המידע הכספי הנפרד

כללי:

א. המידע הכספי הנפרד של אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בכפוף לאמור בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

המידע הכספי הנפרד ערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בכפוף לאמור בסעיף ג' להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

(1) במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

(2) בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, למעט יתרות ועסקאות עם החברות המתמזגות בתקופה שממועד המיזוג, בנפרד, בסעיפים: "יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", "רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו", ו-"רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו" באופן שההון המיוחס לבעלי מניות החברה, הרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה וסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הינם זהים, בהתאמה, להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה. כאשר החברה לעניין זה נחשבת החל ממועד המיזוג כחברה כשהיא ממוזגת עם החברות המתמזגות.

(3) האמור לעיל לא יחול על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

אספן גרופ בע"מ

סכומי הנכסים, התחייבויות והון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים
		נכסים שוטפים:
18,670	85,312	מזומנים ושווי מזומנים
37,844	55,291	נכסים פיננסיים לזמן קצר
2,068	-	חלויות שוטפות של הלוואות לחברות מוחזקות
2,082	1,123	לקוחות
663	564	חייבים ויתרות חובה
47,500	4,700	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>108,827</u>	<u>146,990</u>	
		נכסים לא שוטפים:
1,315,031	1,227,447	יתרות בגין חברות מוחזקות
516,101	524,092	נדל"ן להשקעה
171,421	205,759	נדל"ן להשקעה בהקמה
628	491	רכוש קבוע, נטו
1,833	1,222	נכס זכות שימוש
20,223	26,029	יתרות חובה לזמן ארוך
<u>2,025,237</u>	<u>1,985,040</u>	
<u>2,134,064</u>	<u>2,132,030</u>	סך הכל נכסים
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות:
100,350	86,399	אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
16,725	7,080	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
31,380	116,038	חלויות שוטפות של איגרות חוב
966	184	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
17,269	17,067	זכאים ויתרות זכות
834	750	הפרשות
42,851	-	התחייבות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>210,375</u>	<u>227,518</u>	
		התחייבויות לא שוטפות:
162,097	190,713	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
902,102	816,270	איגרות חוב
41,424	148,153	הלוואות מחברות מוחזקות
13,557	12,005	הלוואות מתאגידים פיננסיים
13,506	13,506	התחייבות למתן שירותי בניה
1,283	641	התחייבות בגין חכירה
1,785	1,914	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,135,754</u>	<u>1,183,202</u>	
<u>1,346,129</u>	<u>1,410,720</u>	סך הכל התחייבויות
		הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
663	663	הון מניות
293,504	293,721	פרמיה
(34,918)	(3,775)	קרנות הון
543,602	461,874	יתרת רווח
(14,916)	(31,173)	מניות באוצר
<u>787,935</u>	<u>721,310</u>	
<u>2,134,064</u>	<u>2,132,030</u>	סך הכל הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

26 במרץ 2024

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,830	30,801	33,560	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
1,734	2,388	2,898	עלות ההכנסות
204	393	364	עלות השכירות
1,938	2,781	3,262	עלות מכירת המבנים והקרקעות
24,892	28,020	30,298	רווח גולמי
17,175	11,142	19,065	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(15,588)	(26,648)	(25,370)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(3,799)	(1,094)	(1,534)	הוצאות אחרות, נטו
22,680	11,420	22,459	רווח מפעולות רגילות
(43,180)	(80,688)	(59,019)	הוצאות מימון
(28,832)	-	-	תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
10,835	1,325	9,373	הכנסות מימון
130,455	103,275	(45,610)	רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו
91,958	35,332	(72,797)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	מסים על ההכנסה
91,958	35,332	(72,797)	רווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(58,585)	34,337	39,762	רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:
-	-	(322)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ מימוש קרנות הון לדוח על הרווח הכולל
19,308	2,268	288	הערכה מחדש בגין שיערוך השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(39,277)	36,605	39,728	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר
52,681	71,937	(33,069)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ

ככומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
91,958	35,332	(72,797)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת רווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם
			התאמות בגין:
(130,455)	(103,275)	45,610	הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות, נטו
23	9,239	7,758	תשלום מבוסס מניות
840	985	803	פחת והפחתות
(17,175)	(11,142)	(19,065)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
43,585	55,260	36,466	שחיקת (שערוך) התחייבויות לזמן ארוך
(5,179)	5,442	(2,333)	שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן קצר וארוך
(16,403)	(8,159)	(3,558)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(566)	568	959	שינוי בלקוחות
2,759	(389)	99	שינוי בחייבים ויתרות חובה
330	179	(782)	שינוי בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(5,762)	(1,457)	5,258	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(60)	66	36	שינוי בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(3,299)	(1,033)	5,570	
(19,702)	(9,192)	2,012	סך הכל
(28,832)	-	-	תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
3,608	661	296	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
(44,926)	(8,531)	2,308	סך הכל מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ

כוכמי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(10,001)	(274,313)	(29,161)	השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו
-	18,550	19,000	תמורה ומקדמות בגין ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה, נטו
(89)	(120)	(79)	רכישת רכוש קבוע
(41,692)	37,101	4,080	תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו
<u>(51,782)</u>	<u>(218,782)</u>	<u>(6,160)</u>	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
<u>(364,741)</u>	<u>3,207</u>	<u>187,133</u>	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
<u>(416,523)</u>	<u>(215,575)</u>	<u>180,973</u>	סך הכל מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
45,000	166,500	28,500	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(61,188)	(6,375)	(12,278)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	34,000	(13,951)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	-	(43,698)	פירעון התחייבויות בגין נכסים שסווג כמוחזקים למכירה
875,284	-	-	תמורה מהנפקת איגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(514,531)	-	(32,430)	פירעון אגרות חוב
(17,500)	(23,250)	(25,000)	תשלום דיבידנד
(2,034)	2,975	(16,257)	מכירה (רכישה) של מניות באוצר, נטו
-	4	173	תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
(1,740)	(1,762)	(1,698)	פרעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים
<u>323,291</u>	<u>172,092</u>	<u>(116,639)</u>	סך הכל מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(138,158)	(52,014)	66,642	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
208,842	70,684	18,670	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>70,684</u>	<u>18,670</u>	<u>85,312</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:
(52,120) (*)	18,032	28,897	סך הכל הריבית ששולמה במהלך השנה
<u>4,375</u>	<u>1,594</u>	<u>2,278</u>	סך הכל הריבית שהתקבלה במהלך השנה
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,000</u>	נספח ב' – פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
			הלוואת מוכר

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

1. כללי:

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") פועלת בעיקר ברכישה, בהשכרה, בניהול ובהשכחה של נכסים מניבים הכוללים מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר בישראל. כמו כן, החברה מוכרת, מעת לעת, מנכסיה הנ"ל.

2. יתרת מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,573	4,639
14,015	44,235
17,588	48,874
1,082	36,438
18,670	85,312

בש"ח:
בקופה ובבנקים
פקדונות (*)

במט"ח

סך-הכל מזומנים ושווי מזומנים

(*) פקדונות אצל תאגידים בנקאיים, הנושאים ליום 31 בדצמבר 2023, בעיקר ריבית בשיעור של 3.40% - 4.65%.

3. נכסים פיננסיים:

הצגה במאזן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
37,844	55,291
19,778	25,559

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

4. השקעה בחברות מוחזקות:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,058,942	1,127,327
256,089	100,120
1,315,031	1,227,447

השקעה לפי שיטת השווי המאזני
הלוואות ויתרות חובה

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

5. התחייבויות פיננסיות:

(א) להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2023			
סך הכל	מדד		לא צמוד
	לא פיננסי	המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח			
184	-	-	184
17,817	1,391	542	15,884
932,308	-	932,308	-
206,191	-	86,069	120,122
76,000	-	-	76,000
14,006	-	14,006	-
148,153	-	-	148,153
16,061	14,397	-	1,664
<u>1,410,720</u>	<u>15,788</u>	<u>1,032,925</u>	<u>362,007</u>

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
התחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
ניירות ערך מסחריים
הלוואות מאחריים
הלוואה מחברות מוחזקות
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2022			
סך הכל	מדד		לא צמוד
	לא פיננסי	המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח			
966	-	-	966
18,103	4,975	919	12,209
933,482	-	933,482	-
187,237	-	86,387	100,850
42,851	-	42,851	-
90,000	-	-	90,000
15,492	-	15,492	-
41,424	-	-	41,424
16,574	15,011	-	1,563
<u>1,346,129</u>	<u>19,986</u>	<u>1,079,131</u>	<u>247,012</u>

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
התחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
התחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
ניירות ערך מסחריים
הלוואות מאחריים
הלוואה מחברות מוחזקות
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

5. התחייבויות פיננסיות: (המשך)

(ב) סיכון נזילות:

(1) סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות.

מטרת החברה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים, אגרות חוב, והסכמי שכירות אחרים. ליום 31 בדצמבר 2023 צפוי שכ- 17.1% מאמצעי המימון יפרעו בטווח של שנה.

(2) להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2023						
סך-הכל	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח			שנה ראשונה	שיעור הריבית הנקובה
		שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה		
184	-	-	-	-	184	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
16,426	-	-	-	-	16,426	זכאים ויתרות זכות
932,308	414,889	146,522	135,605	119,254	116,038	איגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) (א)
206,191	20,739	1,871	136,295	31,807	15,479	התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות) (ב)
76,000	-	-	-	-	76,000	ניירות ערך מסחריים
14,006	6,002	2,001	2,001	2,001	2,001	הלוואות מאחרים (ב)
148,153	148,153	-	-	-	-	הלוואות מחברות מוחזקות
1,664	1,664	-	-	-	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,394,932</u>	<u>591,447</u>	<u>150,394</u>	<u>273,901</u>	<u>153,062</u>	<u>226,128</u>	

(א) איגרות חוב (סדרה ח') - צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 1.75%.
איגרות חוב (סדרה ט') - צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 0.99%.

(ב) מורכב מהלוואות צמודות למדד הנושאות ריבית בשיעור של 1.47% - 1.35% ומהלוואות לא צמודות הנושאות ריבית בשיעור של פריים + 1.85% - 0.7%, בהתאמה

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

5. התחייבויות פיננסיות: (המשך)

(ב) סיכון מזילות: (המשך)

(2) להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022						
סך-הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	שיעור הריבית הנקובה
אלפי ש"ח						
966	-	-	-	-	966	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
13,128	-	-	-	-	13,128	זכאים ויתרות זכות
42,851	-	-	-	-	42,851	התחייבות בגין נכסים מוחזקים למכירה
933,482	543,207	131,217	115,395	112,283	31,380	איגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
187,237	-	51,244	28,941	84,601	22,451	התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
90,000	-	-	-	-	90,000	ניירות ערך מסחריים
15,492	7,752	1,935	1,935	1,935	1,935	הלוואות מאחרים
41,424	41,424	-	-	-	-	הלוואות מחברות מוחזקות
1,563	1,563	-	-	-	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,326,143</u>	<u>593,946</u>	<u>184,396</u>	<u>146,271</u>	<u>198,819</u>	<u>202,711</u>	

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

6. מסים על ההכנסה:

(א) הרכב יתרת מסים נדחים:

סך הכל אלפי ש"ח	רכוש קבוע אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	הפסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	
-	(2)	(61,624)	61,626	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	2	(6,494)	6,492	תנועה בשנת 2023 שנזקפה לרווח והפסד
-	-	(68,118)	68,118	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
-	(37)	(68,468)	68,505	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	35	6,844	(6,879)	תנועה בשנת 2022 שנזקפה לרווח והפסד
-	(2)	(61,624)	61,626	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

לעניין שיעורי המס לפיהם חושבו המסים הנדחים - ראה סעיף ב' להלן.

(ב) שיעור מס החברות החל משנת 2018 על הכנסה שהופקה או שנצמחה בישראל הינו 23%.

(ג) רווחי/הפסדי הון:

שיעור המס על רווחי הון הוא בהתאם לשיעור מס החברות באותה עת.

(ד) שומות מס:

לחברה שומות סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

(ה) הפסדים לצרכי מס:

יתרת ההפסדים העסקיים של החברה לצרכי מס ויתרת הפסדי ההון שלה (לרבות ההפסדים הריאליים מניירות ערך) אשר מועברים לשנת המס הבאה מסתכמים לסך של כ- 409 מיליון ש"ח ולסך של כ- 146 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(ו) מחילת חוב לחברת עונות:

ביום 26 במרץ 2024, קיבל דירקטוריון החברה, החלטה לאשר מחילת חוב לעונות חטיבת הפנאי בע"מ, חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 100%, בסך כולל של כ- 74 מיליון ש"ח (מתוך חוב בסך כולל של כ- 104 מיליון ש"ח). על פי יועציה המשפטיים של החברה משמעות הוויתור על הלוואת הבעלים הינה "מכירה" שתוצאתה הפסד הון כמשמעותו בסעיף 92 לפקודה.

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה או ליום 31 בדצמבר 2023

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

(א) הלוואות לחברות בנות הולנדיות:

- (1) בקשר עם עסקה לרכישת שמונה נכסים בהולנד, באמצעות שמונה חברות נכס, ביום 7 בדצמבר 2017, העמידה החברה לשמונה חברות הנכס הלוואות בסך כולל של כ- 9.5 מיליוני אירו בריבית של 9%.
- (2) בהמשך לסעיף קטן (1) לעיל ובקשר עם עסקה לרכישת נכס בהולנד על ידי אחת מחברות הנכס האמורות, ביום 8 במרץ 2018, העמידה החברה לחברת הנכס הלוואה בסך של כ- 7.4 מיליוני אירו בריבית של 9%.
- עד ליום 30 במרץ 2022 פרעו חברות הנכס סך של כ- 7 מיליוני אירו מתוך ההלוואה הנ"ל.
- ביום 30 במרץ 2022 המחיתה החברה את יתרת ההלוואות לחברת הבת Aspen Real Estate Investments B.V. לפרטים ראה סעיף קטן (ג) להלן.
- (3) בשנת הדיווח קיבלה החברה הלוואה מחברת הבת Aspen Real Estate Investments B.V. בסך של כ- 25 מיליון אירו בריבית של 5.5%.

(ב) הצעה פרטית מהותית:

במקביל לחתימת הסכם ההשקעה של החברה בפאי סיאם בע"מ (כמתואר בביאור 20.א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023), נחתם בין החברה לבין קנדרה (ישראל) בע"מ (להלן: "קנדרה") הסכם הקצאה פרטית מהותית של מניות החברה לקנדרה (להלן: "הסכם ההקצאה"), לפי תקצה החברה לקנדרה 3,155,386 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ., כל אחת, בתמורה של כ- 11.68 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת בסך של כ- 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "מניות החברה המוקצות"). החברה זקפה בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 סך של כ- 19.5 מיליון ש"ח להונה העצמי בהתאם לשווין ההוגן של מניות החברה המוקצות במועד הקצעתן בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים. יתרה בסך של כ- 17.3 מיליון ש"ח נזקפה כהקטנת התמורה בצירוף העסקים.

ביום 6 בינואר 2021 התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות המוצעות וביום 7 בינואר 2021 הקצתה החברה את המניות כאמור לקנדרה, אשר החלה להיות בעלת עניין בחברה.

ביום 13 בספטמבר 2021 מכרה קנדרה לפנטהאוז - חב' לבניין והשקעות בע"מ (להלן: "פנטהאוז") את מלוא מניות החברה שהוקצו לה כאמור לעיל ובכך החלה פנטהאוז להיות בעל עניין בחברה חלף קנדרה שחדלה להיות בעלת עניין.

ביום 10 במאי 2022 הועבר, בהתאם לתנאי התשלום בהסכם, מלוא התשלום האחרון בסך של כ- 42 מיליון ש"ח על ידי החברה לפאי סיאם.

(ג) שינוי מבנה אחזקות החברה בחו"ל:

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

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

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

מובהר כי החברה מחזיקה בחברת האחזקות ההולנדית בשיעור של 100% לפני ואחרי הליך שינוי המבנה. עוד מובהר כי עקב כוחה של החברה בקבלת החלטות על הפעילויות הרלוונטיות בחברות ההולנדיות אשר כוללות: מינוי והחלפת מנהל הנכס (אשר התקציב מנוהל על ידו), התקשרות בהסכמי שכירות ומימון מחדש של הנכסים, החברה מאחדת את החברות ההולנדיות בדוחותיה המאוחדים לפני ואחרי הליך שינוי המבנה. על כן לתוצאות הליך שינוי המבנה אין כל השפעה על דוחותיה המאוחדים של החברה.

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כאברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

7. **מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות: (המשך)**

(ד) אמות מידה פיננסיות בקשר עם הנפקת איגרות חוב (סדרה ח'):

בקשר עם הנפקת 276,684,000 ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ח') ביום 25 בינואר 2021 והגדלת הסדרה לסך כולל של 576,684 ערך נקוב ביום 15 ביולי 2021 כמתואר בביאור 19.ג. (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

- (1) ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח.
- (2) שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%.
- (3) היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18.
- (4) שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 16%.
- (5) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.
- (6) החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי negative pledge), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

(ה) אמות מידה פיננסיות בקשר עם הנפקת איגרות חוב (סדרה ט'):

בקשר עם הנפקת 300,000,000 ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ט') ביום 19 באוקטובר 2021 כמתואר בביאור 19.ג. (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

- (1) ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 370 מיליון ש"ח.
- (2) שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%.
- (3) היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18.
- (4) שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 16%.
- (5) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-410 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי מהמאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.
- (6) החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי negative pledge), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

7. **מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות: (המשך)**

(ו) **הלוואות והכנסות מימון:**

להלן נתונים בקשר להלוואות שנתנה או קיבלה החברה, לתנאי ההלוואות ולהכנסות או הוצאות המימון שנרשמו בחברה מהלוואות אלו:

(1) **הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות:**

ליום 31 בדצמבר 2023	שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2023	בסיס הצמדה
סכום הלוואה אלפי ש"ח	%	
97,703	-	הלוואות לחברות מוחזקות לזמן ארוך: בש"ח לא צמוד בש"ח לא צמוד
2,417	2.9%	
100,120		
41,424	-	הלוואות מחברות מוחזקות לזמן ארוך: בש"ח (1) באירו (2)
106,729	5.5%	
148,153		

(1) שטר הון שהונפק על ידי חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ליום 1 בינואר 2008, השטר אינו צמוד למדד המחירים לצרכן ואינו נושא ריבית.

(2) בשנת 2023 רשמה החברה הוצאות מימון, נטו בגין חברות מוחזקות בסך של כ- 1,385 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2022	בסיס הצמדה
סכום הלוואה אלפי ש"ח	%	
241,765	-	הלוואות לחברות מוחזקות לזמן ארוך: בש"ח לא צמוד בש"ח לא צמוד
14,324	2.42%	
256,089		
2,068	2%	הלוואות לחברות מוחזקות לזמן קצר: באירו
41,424	-	הלוואות מחברות מוחזקות לזמן ארוך: בש"ח (1)

(1) שטר הון שהונפק על ידי חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ליום 1 בינואר 2008, השטר אינו צמוד למדד המחירים לצרכן ואינו נושא ריבית.

(ז) **ערבויות:**

החברה ערבה להתחייבויותיהן של חלק מהחברות המאוחדות שלה לבנקים בישראל.