



## אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

## דוח תקופתי לשנת 2022

<u>תוכן עניינים</u>	<u>חלק</u>
תיאור עסקי התאגיד	א'
נספח א' - מידע, פרטים נוספים וצירוף דוחות כספיים בהתאם לעמדה משפטית 103-29 של רשות ני"ע	
דו"ח דירקטוריון	ב'
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022	ג'
נתונים כספיים המיוחסים לחברה עצמה	
פרטים נוספים על התאגיד	ד'
דוח ממשל תאגידי, אפקטיביות הבקרה וביקורת פנים	ה'
שאלון ממשל תאגידי	
הערכת שווי מלון לוטסיה	נספח 1

**אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ**

**דו"ח תקופתי לשנת 2022**

**פרק א' - תיאור עסקי התאגיד**

<b>תוכן עניינים</b>		
<b>עמוד</b>	<b>נושא</b>	<b>סעיף</b>
<b>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</b>		
2	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	1
6	תחומי פעילות	2
7	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	3
9	חלוקת דיבידנדים	4
<b>חלק שני - מידע אחר</b>		
10	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד	5
11	סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים	6
<b>חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות</b>		
15	תחום הנדל"ן להשקעה	7
37	תחום פעילות המלונות בישראל ותחום פעילות המלונות בחו"ל	8
63	תחום השקעות בניירות ערך סחירים	9
66	פעילות נוספת של דירות יוקרה למגורים, שכונת ממילא, ירושלים, שאינה עולה כדי תחום פעילות	10
66	פעילויות נוספות של התאגיד שאינן עולות כדי תחום פעילות	10א
<b>חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה</b>		
67	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	11
67	הון אנושי	12
70	הון חוזר	13
70	מימון	14
90	ביטוח	15
90	מיסוי	16
90	הסכמים מהותיים	17
92	הליכים משפטיים	18
93	יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	19
95	מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים	20
97	דיון בגורמי סיכון	21
<b>נספח א' - מידע, פרטים נוספים וצירוף דוחות כספיים בהתאם לעמדה משפטית 103-29 של רשות ני"ע</b>		
נספח א'	מידע, פרטים נוספים וצירוף דוחות כספיים בהתאם לעמדה משפטית 103-29 של רשות ני"ע	22

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

בפרק זה מובא תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022, הסוקר את תיאור התאגיד והתפתחות עסקיו, כפי שחלו במהלך שנת 2022 ("תקופת הדוח"), לעיתים תוך התייחסות לתקופות מוקדמות יותר (היינו לשנים 2020 ו-2021) ולעיתים תוך הרחבה לתקופה הסמוכה למועד פרסום דוח זה, והכל בהתאם לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ("תקנות התשקיף"), בשינויים המחויבים. לפרטים נוספים והרחבה ראו את הדוחות השנתיים הקודמים של החברה.

פרק זה כולל מידע צופה פני עתיד. מידע צופה פני עתיד הנו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון לתאריך הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה. במקרים מסוימים, ניתן לזהות קטעים המכילים מידע צופה פני עתיד על ידי הופעת מילים כגון: "החברה מעריכה", "החברה מתכוונת", "החברה סבורה", "החברה צופה" וכד', אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים, וככלל, מבלי לגרוע מהאמור, הדבר יצוין מפורשות.

בפרק זה, ובכלל זאת בתיאור האירועים ו/או העסקאות ו/או החברות המהותיות, נכלל לעיתים מידע שאינו מהותי מבחינת מבט של החברה, כדי לאפשר הבנה של הנושא המתואר.

לעניין החזקה במניות של חברות הנזכרות בפרק זה, נתוני החזקות של החברה המחזיקה בחברה מוחזקת כוללים גם את כל ההחזקות בחברה המוחזקת שהינן באמצעות חברות בת בעלות מלאה של החברה המחזיקה, אלא אם נאמר אחרת.

בתיאורים בפרק דלהלן נכללים לעיתים סקרים, מחקרים או פרסומים ציבוריים שונים וכן נתונים והערכות המבוססים על סקרים, מחקרים או פרסומים כאמור. החברה לא פנתה לקבלת הסכמת הגופים אשר פרסמו את הסקרים, הפרסומים והמחקרים האמורים לצורך הכללתם בדוח זה וכן, ככלל, לא נערכה כל בדיקה על ידי חברות הקבוצה באשר לנכונותם, דיוקם ועדכניותם של הנתונים המובאים בסקרים, בפרסומים ובמחקרים האמורים. לפיכך, החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, הפרסומים והמחקרים המצוינים בפרק זה להלן וכן להערכות חברות הקבוצה, אשר צוין כי מתבססות על סקרים, פרסומים ומחקרים המצוינים (או שהובא מקור ההתבססות), ככל שהבסיס להערכות כאמור אינו נכון או מדויק.

במסגרת תיאור החברה והחברות המוחזקות שלה בדוח זה נכללות לעיתים הפניות לדיווחים מיידיים שפרסמה החברה (לרבות במקרים מסוימים לסעיפים מתוך פרק תיאור עסקי התאגיד ופרק הפרטים הנוספים בדוח התקופתי של השנה הקודמת), וזאת בהתאם לתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולתקנה 6 לתקנות התשקיף, ולרבות בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך ביחס להפנייה לדוח שנתי קודם. לפיכך, מקום בו צוין בדוח זה "ראו דיווח מיידי (לרבות בדוח השנתי הקודם) של החברה", משמע "ראו דיווח מיידי (לרבות בדוח השנתי הקודם) שפרסמה החברה, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה בהתאם לתקנות".

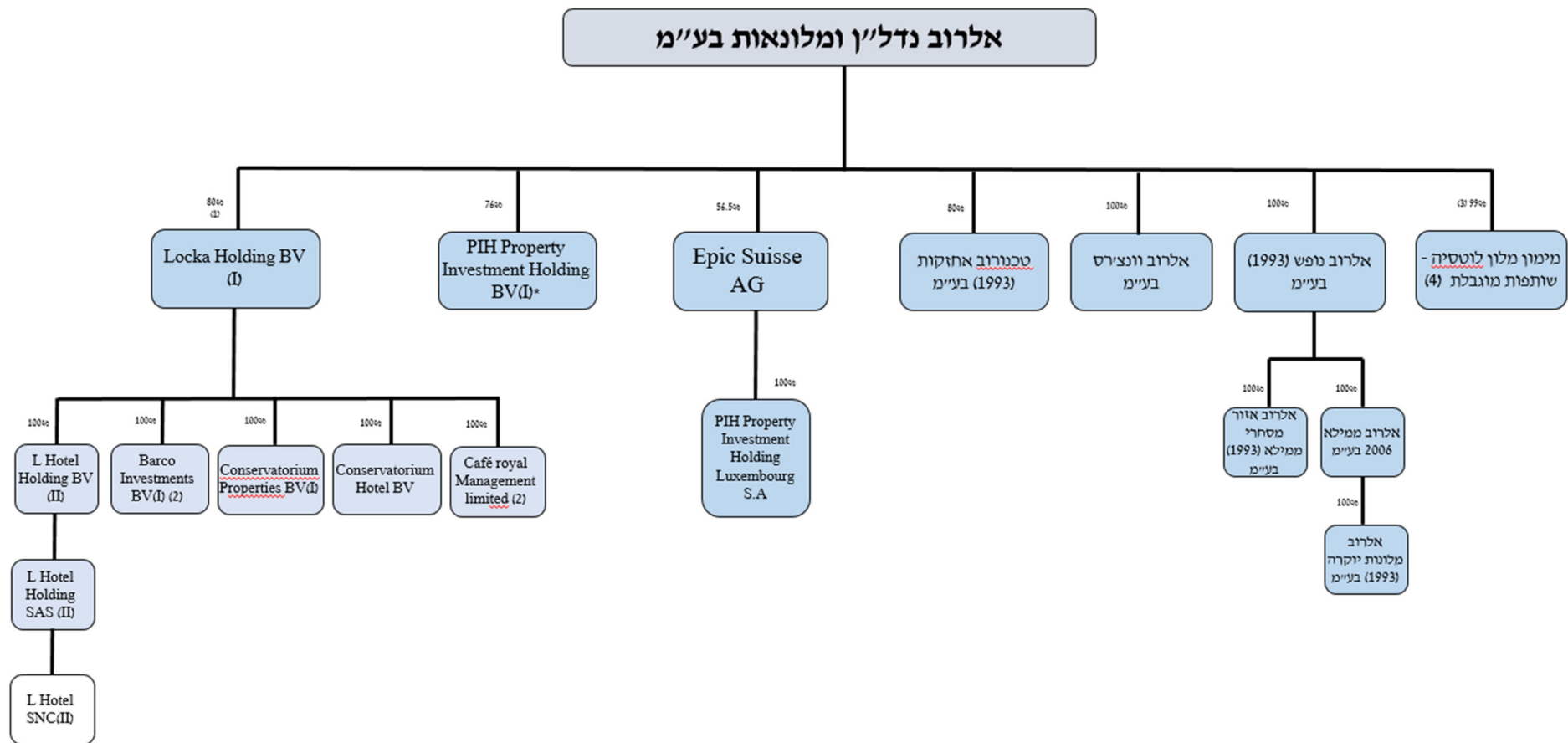
- 1.1. אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ("החברה" או "אלרוב נדל"ן") התאגדה ביוני 1983 כחברה פרטית על פי פקודת החברות, התשמ"ג-1983 (לשעבר: "אל-קנית פיתוח בע"מ") ובפברואר 1993 הפכה החברה לחברה ציבורית, שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").
- 1.2. עד ליום 30.6.2015 החברה הוחזקה (במישרין ובעקיפין) על ידי אל-רוב (ישראל) בע"מ ("אלרוב ישראל" או "חברת האם"), אשר נשלטה על ידי מר אלפרד אקירוב, ואשר ניירות ערך שלה נסחרו בבורסה.
- ביום 30.6.2015 הושלמה עסקת המיזוג בין החברה לבין אלרוב ישראל במסגרתה התמזגה החברה עם ולתוך אלרוב ישראל, כך שלאחר המיזוג אלרוב ישראל חדלה מלהתקיים.
- לפרטים נוספים בדבר המיזוג בין החברה וחברת האם, ראו סעיף 17.11 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 27.3.2018 ("הדוח השנתי לשנת 2017").
- 1.3. החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה ("הקבוצה"), בעיקר בתחומי הנדל"ן להשקעה והמלונאות, בישראל ומחוץ לישראל, על ידי יזום או רכישה של נכסים מניבים, ובפרט מרכזי מסחר, משרדים ובתי מלון. פעילותה של הקבוצה מחוץ לישראל בתחום הנדל"ן להשקעה, נכון למועד הדוח, מתרכזת בעיקר בשוויץ, לצד השקעות מסוימות בצרפת (בעיקר בפריז) וכן בלונדון, אנגליה; ובתחום המלונאות באמסטרדם, בלונדון ובפריז.
- 1.4. הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה בחו"ל בעיקר באמצעות חברות הבת Epic Suisse AG (לשעבר: SwissPic Holding AG) ו-P.I.H Property Investment Holding BV (ביחד: "Epic Suisse" או "אפיק סוויס" או "אפיק" או "PIH"), פעילות אשר מתרכזת בהשקעה בנכסים מניבים בשוויץ ובצרפת ובארבעה נכסי נדל"ן מניב נוספים בלונדון. כמו-כן, במסגרת פרויקט "קפה רויאל" בלונדון ובצמוד למלון "קפה רויאל", לקבוצה (באמצעות חברת בת של Locka, כהגדרתה להלן) החזקות בנכס מניב בלונדון.
- 1.5. בתחום המלונאות בישראל, הקבוצה הינה בעלת הזכויות והמפעילה של מלונות: (א) "מצודת דוד"; ו-(ב) "מלון ממילא" בירושלים. בתחום המלונאות בחו"ל, הפעילות המלונאית של החברה מחוץ לישראל נערכת באמצעות חברת הבת Locka Holding BV ("Locka" או "לוקה"), כדלהלן: (א) באמסטרדם, הולנד, "הקונסרבטוריום", אשר החל פעילותו באופן מדורג בראשית שנת 2012; (ב) בלונדון, אנגליה, "קפה רויאל", אשר החל פעילותו באופן מדורג בראשית שנת 2013; (ג) בפריז, צרפת, מלון Lutetia, אשר נרכש כמלון פעיל ביולי 2010. יצוין, כי במהלך הרבעון השני של שנת 2014 נסגר מלון זה לצורך שדרוג והסבה ונפתח מחדש באופן מדורג החל מחודש יולי 2018.
- 1.6. הקבוצה גם פעילה בתחום של השקעות בניירות ערך סחירים. בתחום ההשקעות בניירות ערך סחירים מתמקדת הקבוצה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ("כלל ביטוח").

1.7. להלן תרשימים מבנה ההחזקות בחברות המהותיות בקבוצה סמוך למועד הדוח (לרבות באמצעות חברות בבעלות מלאה של חברות הקבוצה):<sup>1</sup>

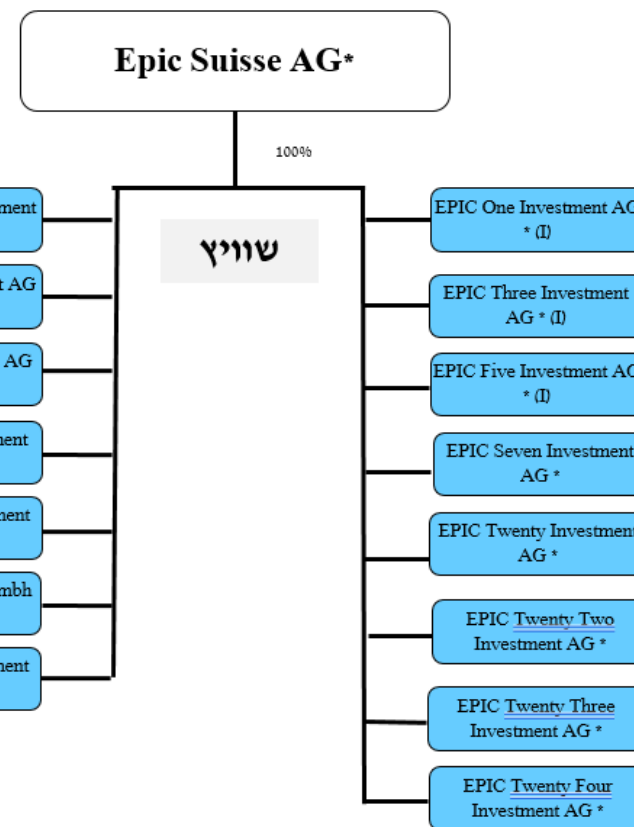
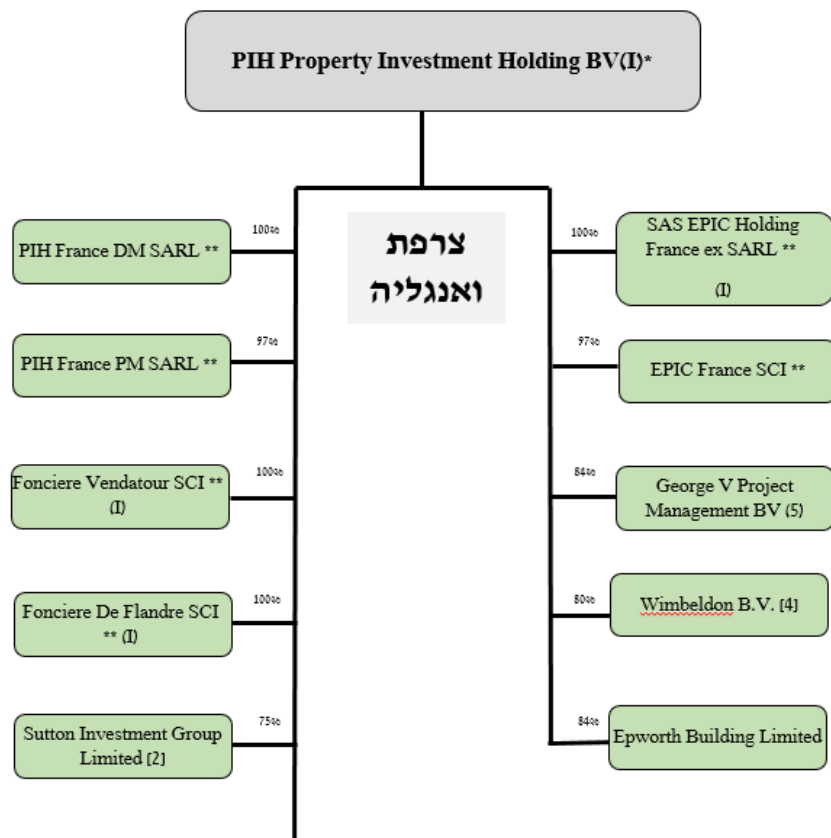
---

<sup>1</sup> לפרטים בדבר חברות מוחזקות נוספות של החברה ראו את הפירוט ביחס לתקנה 11 בפרק הרביעי לדוח זה (פרק הפרטים הנוספים).

כמו כן, תיאור עסקי החברה ונספח א' במסגרת דוח זה מהווה גם גילוי נוסף אודות התאגידים המשעבדים את הנכסים המשועבדים (כמוגדר בסעיף 14.3 בפרק זה להלן) בקשר עם הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') כמפורט בסעיף 14.3 לפרק זה להלן שנדרש בהתאם לעמדה משפטית 103-29: "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבדים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות" מיום 1.9.2013 (כפי שעודכנה בעדכון אחרון ביום 3.5.2020) כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך. הדוחות הכספיים וגילוי אודות התאגידים שמשעבדים את הנכסים המשועבדים (כמוגדר בסעיף 14.3 בפרק זה להלן) ליום 31.12.2022 מצורפים כנספח א' לדוח זה.



- (I) חברות המאוגדות בהולנד.
- (II) חברות המאוגדות בצרפת. מניותיה של L Hotel SNC משועבדות למימון מלון לוטסיה- שותפות מוגבלת וזאת כחלק מהנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 14.3 לפרק א' זה להלן.
- (1) לפרטים בנוגע להחזקות ב-LOCKA ראו ביאור 10.ב31 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022.
- (2) המניות משועבדות לטובת בנק מממן.
- (3) השותף המוגבל (חברת בת של החברה) משתתף ב-0.1%.



בנוסף לאמור בתרשים לעיל מחזיקה החברה בחברת ניהול נוספת: חברת Properteam Regs SARL בה מחזיקה החברה ב-34% בעוד יתרת המניות מוחזקות בידי 2 חברות בבעלות מנהלי החברה (33% בידי כל אחד מהם).

נכון ליום 31.12.2022, מניות החברות הנ"ל משועבדות למוסד מממן.

חברות המאוגדות בשוויץ.

חברות המאוגדות בצרפת. יתרת ההחזקות בחברות שאינן מוחזקות במלואן הן בידי 2 החברות המחזיקות גם ב-Properteam Regs SARL.

[1] בנוסף לאמור בתרשים לעיל מחזיקה החברה 25% מ-Sutton Investment Group Limited בהחזקה ישירה, כך שאחוז ההחזקה הכולל האפקטיבי הינו 82%.

[2] בנוסף לאמור בתרשים לעיל מחזיקה החברה 20% מ-Constable Real B.V. בהחזקה ישירה, כך שאחוז ההחזקה הכולל האפקטיבי הינו 80.8%.

[3] בנוסף לאמור בתרשים לעיל מחזיקה החברה 20% מ-Wimbedon B.V. בהחזקה ישירה, כך שאחוז ההחזקה הכולל האפקטיבי הינו 80.8%.

[4] בנוסף לאמור בתרשים לעיל מחזיקה החברה 16% מ-George V Project Management BV בהחזקה ישירה, כך שאחוז ההחזקה הכולל האפקטיבי הינו 79.84%.

[5] יצוין, כי George V Project Management BV מחזיקה בעקיפין מאה אחוז בחברת Coccinelle SA אשר מניותיה משועבדות לבנק מממן.

[6] בנוסף לאמור בתרשים לעיל מחזיקה החברה 16% מ-EPWROTH BULIDIG LTD בהחזקה ישירה, כך שאחוז ההחזקה הכולל האפקטיבי הינו 79.84%.

[1]

(I)

\*

\*\*

[2]

[3]

[4]

[5]

[6]



1.8. החברה פועלת בין היתר באמצעות חברות מוחזקות מהותיות שלה, ההערכות והנתונים המובאים בפרק זה ביחס לתחומי הפעילות שבהם פועלת החברה באמצעות חברות בנות מהותיות בהן קיימת הנהלה עצמאית, הינם של החברות המוחזקות והנהלותיהן. לפיכך, בכפוף להבהרות, בדיקות והשלמות שיכול ונתבקשו מהחברות המוחזקות האמורות, החברה מצאה לנכון להסתמך ולהתבסס על הערכות ונתונים אלה, וככל שהדבר מתחייב לצורך התיאור שלהלן החברה מקבלת הערכות ונתונים אלה, אלא אם נאמר מפורשות אחרת. לפיכך, בכל מקום, אשר יצוין להלן בקשר לחברה מוחזקת מהותית כי היא או החברה או הקבוצה "מעריכה", "מתכוונת", "סבורה", "צופה" וכיו"ב ו/או יצוין נתון הקשור לחברה מוחזקת רלבנטית, משמע שהחברה מצאה לנכון להסתמך ולהתבסס על כך, בכפוף להבהרות, בדיקות והשלמות שיכול ונתבקשו מהחברות המוחזקות, אלא אם צוין מפורשות אחרת.

## 2. תחומי פעילות

- 2.1. החברה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים, אשר מדווחים כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 (ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים), כדלקמן:
- 2.2. תחום נדל"ן להשקעה - בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בהשקעות ארוכות טווח בנדל"ן להשקעה בארץ ובחו"ל, השבחתם, השכרתם ומימושם לאחר מיצוי הפוטנציאל של הנכס בהתאם למדיניות הקבוצה ובהתקיים הנסיבות המתאימות.
- 2.3. תחום המלונאות בישראל - בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בהפעלת בתי מלון בישראל.
- 2.4. תחום המלונאות בחו"ל - בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בייזום ובניית בתי מלון והפעלתם ו/או רכישה והסבת נכסים קיימים לבתי מלון והפעלתם בחו"ל.
- 2.5. תחום השקעות בניירות ערך סחירים - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת, בעיקר, השקעה במניות כלל ביטוח.
- 2.6. לקבוצה פעילויות נוספות שאינן עולות לכדי תחום פעילות ו/או מגזר פעילות חשבונאי בהתחשב בכך שאינן עונות על הסף הכמותי להצגה בדוחות הכספיים כמגזר/ים בר/י דיווח, ואשר נכללות ב"עמודת אחרים" (ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022) ובין היתר, החזקה בבית דוור מוגן "נופי השרון" אשר נמכר ביום 28.2.2022. יצוין, כי עד ליום 31.12.2020 לקבוצה היתה פעילות נוספת שאינה עולה לכדי תחום פעילות ו/או מגזר פעילות חשבונאי בהתחשב בכך שאינה עונה על הסף הכמותי להצגה בדוחות הכספיים כמגזר/ים בר/י דיווח -- פעילות בתחום דירות יוקרה למגורים, שכונת ממילא, ירושלים (לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020, המובא בזאת על דרך ההפניה).

השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

3.1. למיטב ידיעת החברה במהלך השנתיים האחרונות לא בוצעו השקעות בהון המניות ואגרות החוב של החברה ולא ידוע לחברה על עסקה מהותית שנעשתה על ידי בעל עניין במניות החברה מתוך לבורסה, למעט העסקאות שלהלן:

תאריך	תמורה	כמות (ע.נ בש"ח)	סוג נייר הערך	סוג העסקה
27.8.2019 (*)	-	-	מניות, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב להמרה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר אחד שעל פי דין ניתן יהיו להנפיקו מכוח תשקיף המדף במועד הרלוונטי.	תשקיף מדף
20.2.2018	185,852 אלפי ש"ח	177,340,000	אגרות חוב (סדרה ד')	דוח הצעת מדף [1]
11.12.2019	240,000 אלפי ש"ח	240,000,000	אגרות חוב (סדרה ה')	דוח הצעת מדף [2]
3.3.2021	32,934 אלפי ש"ח	32,000,000	אגרות חוב (סדרה ד')	הצעה פרטית [3]
28.11.2021	621,191 אלפי ש"ח	606,040,000	אגרות חוב (סדרה ו')	דוח הצעת מדף [4]
17.2.2022	104,400 אלפי ש"ח	100,000,000	אגרות חוב (סדרה ה')	דוח הצעת מדף [5]

ביאורים / מידע מהותי נוסף:

[1] במסגרת דוח הצעת מדף מיום 20.2.2018 על פי תשקיף המדף מיום 27.5.2015, הונפקו ונרשמו למסחר בבורסה 177,340,000 אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 19.2.2018, 20.2.2018, 21.2.2018 ו-22.2.2018, המובאים בזאת על דרך ההפניה, וכן סעיף 14 להלן.

[2] במסגרת דוח הצעת מדף מיום 11.12.2019 על פי תשקיף המדף מיום 27.8.2019 שהוארך עד ליום 27.8.2022, הונפקו ונרשמו למסחר בבורסה 240,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 10.12.2019, 11.12.2019, 12.12.2019 ו-15.12.2019, המובאים בזאת על דרך ההפניה, וכן סעיף 14 להלן.

[3] במסגרת הצעה פרטית בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 מיום 1.3.2021 על פי תשקיף המדף מיום 27.8.2019 שהוארך עד ליום 27.8.2022, הוקצו ונרשמו למסחר בבורסה 32,000,000 אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 1.3.2021, 3.3.2021 ו-4.3.2021, המובאים בזאת על דרך ההפניה, וכן סעיף 14 להלן.

[4] במסגרת דוח הצעת מדף מיום 25.11.2021 על פי תשקיף המדף מיום 28.8.2019 שהוארך עד ליום 27.8.2022, הונפקו ונרשמו למסחר בבורסה 606,040,000 אגרות חוב (סדרה ו') של החברה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 19.4.2021, 7.8.2021, 9.8.2021, 23.8.2021, 3.9.2021, 5.9.2021, 25.10.2021, 15.11.2021, 18.11.2021, 22.11.2021, 23.11.2021, 25.11.2021, 28.11.2021 ו- 29.11.2021 המובאים בזאת על דרך ההפניה, וכן סעיף 14 להלן.

[5] במסגרת דוח הצעת מדף מיום 17.2.2022 על פי תשקיף המדף מיום 28.8.2019 שהוארך עד ליום 27.8.2022, הונפקו ונרשמו למסחר בבורסה 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 14.2.2022, 15.2.2022, 16.2.2022, 17.2.2022 ו- 21.2.2022 המובאים בזאת על דרך ההפניה, וכן סעיף 14 להלן.

(\* תשקיף המדף הנ"ל הוארך עד ליום 27.8.2022. בימים אלה פועלת החברה לקבלת אישור לתשקיף מדף חדש של החברה.

### 3.2 תכנית רכישה ורכישות עצמיות

(א) ביום 4 ביוני 2020, החליט דירקטוריון החברה על אישור תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של 10 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 8.6.2020 עד ליום 8.6.2021. עד ליום 29.7.2020 החברה ביצעה בהתאם לתוכנית הרכישה העצמית הנוספת רכישות עצמיות בהיקף של 117,852 מניות בתמורה לכ-10 מיליון ש"ח. יובהר כי התוכנית האמורה בסעיף קטן ד' לעיל חלה במקביל לתוכנית האמורה בסעיף קטן ה' זה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.6.2020, המובא בזאת על דרך ההפניה.

(ב) ביום 23 באוגוסט 2020, החליט דירקטוריון החברה על אישור תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של 15 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 25.8.2020 עד ליום 25.8.2021. עד ליום 28.10.2020, החברה ביצעה בהתאם לתוכנית הרכישה העצמית הנוספת רכישות עצמיות בהיקף של 142,992 מניות בתמורה לכ-15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24.8.2020, המובא בזאת על דרך ההפניה.

(ג) ביום 29 בנובמבר 2020, החליט דירקטוריון החברה על אישור תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של 15 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 1.12.2020 עד ליום 1.12.2021. עד ליום 1.12.2021, החברה ביצעה בהתאם לתוכנית הרכישה העצמית הנוספת רכישות עצמיות בהיקף של 7,517 מניות בתמורה לכ-890 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30.11.2020, המובא בזאת על דרך ההפניה.

(ד) בימים 29.11.2022, 30.11.2022, 1.12.2022, 4.12.2022, החברה ביצעה רכישות עצמיות של אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף כולל של 15,665 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 29.11.2022, 30.11.2022, 1.12.2022, 4.12.2022, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

(ה) ביום 4 בינואר 2023, החליט דירקטוריון החברה על אישור תוכנית לרכישה עצמית של אגרות החוב של החברה (אגרות חוב (סדרה ד'), אגרות חוב (סדרה ה') ואגרות חוב (סדרה ו')) בהיקף של 100 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 5.1.2023 עד ליום 31.12.2023. נכון למועד פרסום הדוח לא ביצעה החברה רכישות במכח תוכנית הרכישה העצמית הנ"ל. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.1.2023, המובא בזאת על דרך ההפניה.

(ו) ביום 22 בינואר 2023, דיווחה החברה כי בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 19.1.2023, ביום 22.1.2023 נחתם כתב הסכמות בין החברה לבין פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), שותפות מוגבלת (מקבוצת ישראל-קנדה) ("פאנגאיה"), לפיו: (א) תמכור פאנגאיה לחברה, בעסקה מחוץ לבורסה, 2,000,000 מניות רגילות של החברה בתמורה לסך של 142.5 ש"ח למניה רגילה אחת של החברה ובתמורה כוללת של 285 מיליון ש"ח; (ב) נקבע מנגנון התאמה במקרה ובו עד ליום 21.1.2025 החברה תהפוך לחברה פרטית (קרי, מניותיה לא תוחזקנה בידי הציבור) במחיר למניה ("מחיר מחיקה") הגבוה מ-142.5 ש"ח (מחיר המחיקה יהיה בתוספת התאמות במקרה של חלוקת דיבידנד וכו') תהיה זכאית פאנגאיה לתשלום תוספת תמורה מהחברה בגין כל מניה נמכרת, בסך השווה ל-10% ממחיר המחיקה. עסקת רכישת מניות פאנגאיה הנ"ל בוצעה עוד באותו היום. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 22.1.2023, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

(ז) ביום 26 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה על אישור תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של 40 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 26.3.2023 עד ליום 26.3.2024. נכון למועד פרסום הדוח החברה טרם ביצעה רכישות בהתאם לתוכנית הרכישה העצמית הנ"ל. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם בסמוך לדוח זה והמובא בזאת על דרך ההפניה.

#### חלוקת דיבידנדים

.4

4.1. דירקטוריון החברה, בהחלטתו מיום 5.5.2011, אימץ מדיניות חלוקת דיבידנד החל משנת 2011, לפיה תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בשיעור של 30% מהרווח הנקי השנתי המיוחס לבעלים של החברה בנטרול: עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו ועליית (ירידת) שווי ניירות ערך שלא מומשו וכן בנטרול השפעות מס על כל אלו ("הרווח לאחר התאמות"), וכל זאת עד למגבלה של סכום רווחי החברה שנצמחו בישראל, והכל בהתאם לדוחות השנתיים הרלבנטיים של החברה; כל זאת בכפוף לקיומם של סכומים מספיקים של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלבנטיים, להוראות כל דין הרלבנטיות לחלוקת דיבידנד, לכך שהחלוקה לא תשפיע לרעה על תנאי אגרות החוב של החברה ו/או על התניות הפיננסיות שנטלה על עצמה החברה, לרבות בכפוף למצב תזרים המזומנים של החברה, מידת הזדקקותה למזומנים למימון פעילותה כפי שתהיה מעת לעת ו/או פעילותה העתידית הצפויה ו/או המתוכננת, שיקולים עסקיים אחרים והכול כפי שייבחן על פי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל, ולרבות לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל. לפרטים נוספים והרחבה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8.5.2011.

4.2. ביום 27 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה לחלק לבעלי המניות של החברה דיבידנד במזומן בסך של 2.168828 ש"ח למניה על חשבון שנת 2022, דהיינו - דיבידנד בסך כולל של כ-50,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29.3.2022, המובא בזאת על דרך ההפניה.

4.3. ביום 27 בנובמבר 2022 החליט דירקטוריון החברה לחלק לבעלי המניות של החברה דיבידנד במזומן בסך של 0.650649 ש"ח למניה על חשבון שנת 2022, דהיינו - דיבידנד בסך כולל של כ-15,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28.11.2022, המובא בזאת על דרך ההפניה.

- 4.4. לפרטים בדבר עסקת רכישת מניות החברה מידי פאנגאיה, ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 3.2 (ו') לפרק א' זה לעיל וכן את הפירוט הנכלל בדיווחים מיידיים של החברה מיום 22.1.2023, המובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 4.5. ביום 26 במרץ 2023 החליט דירקטוריון החברה לחלק לבעלי המניות של החברה דיבידנד במזומן בסך של 0.257862 ש"ח למניה על חשבון שנת 2022, דהיינו - דיבידנד בסך כולל של כ-5,429,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי המתפרסם בסמוך לדוח זה והמובא בזאת על דרך ההפניה.
- 4.6. לפרטים נוספים בדבר חלוקת דיבידנדים, מגבלות על החברה לחלוקת דיבידנד וכיו"ב ראו את הפירוט הנכלל בביאורים 23(ד) ו-36 לדוחות הכספיים לשנת 2022.

## חלק שני - מידע אחר

### 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

- 5.1. לפרטים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.
- 5.2. להסברי ההתפתחויות שחלו ראו את סעיפים 2.1 ו-2.2 לדוח הדירקטוריון.

### 6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים

- להלן מספר מאפיינים, מגמות, אירועים והתפתחויות עיקריים אשר משפיעים או עשויים להשפיע בעתיד על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בקבוצה כולה או בתחום פעילות שלה, והשלכותיהם על הקבוצה:
- 6.1. המצב הכלכלי בעולם - פעילות הקבוצה חשופה לשינויים במצב המשק העולמי.

**המדיניות המונית<sup>2</sup>:** הערכת בנק ישראל היא כי הצמיחה במשקים המפותחים תסתכם ב-0.1% בשנת 2023 (בהשוואה ל-0.4% בתחזית הקודמת מאוקטובר) וב-1.4% בשנת 2024. הצמיחה בסחר העולמי התעדכנה כלפי מעלה לרמה של 3.0% בשנת 2023 (לעומת 2.5% בתחזית הקודמת) ול-3.8% ב-2024 על רקע מגמת השחרור בעיכובים בשרשראות ההספקה והירידה במחירי ההובלה. תחזיות האינפלציה במשקים המפותחים עודכנו מעט כלפי מעלה ואנו מניחים כי האינפלציה במשקים אלו תעמוד על 3.3% ב-2023 (בהשוואה ל-2.9% בתחזית הקודמת) ועל 2.6% ב-2024. העלייה בתחזית האינפלציה לוותה גם בעדכון כלפי מעלה של התחזית לריביות בעולם, כך שבסוף 2023 הריבית הממוצעת במשקים המפותחים צפויה לעלות ולעמוד על כ-3.8% (לעומת 2.4% בתחזית הקודמת) אך לרדת בהמשך לרמה של 2.9% בסוף 2024.

- 6.2. המצב הכלכלי במשק בישראל ובענף הנדל"ן בישראל - פעילות הקבוצה חשופה לשינויים במצב המשק הישראלי בכלל ובענף הנדל"ן בפרט.

#### **הפעילות הריאלית המקומית:**

**התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.8% בשנת 2023 ובשיעור של 3.5% ב-2024.** ההאטה הצפויה בצמיחה נובעת מהצפי להתמתנות בצמיחת הסחר העולמי (ולכן על היצוא הישראלי) וכן מעליית

<sup>2</sup> הנתונים המפורטים בסעיף זה הינם למיטב ידיעת החברה ומתבססים על פרסומי בנק ישראל - [www.bankisrael.gov.il](http://www.bankisrael.gov.il) ועל בסיס תמצות הנתונים מתוך דוח המדיניות ההומנטירית של בנק ישראל למחצית השנייה של שנת 2021.

הריבית הריאלית בישראל בטווח התחזית. ההערכה בנוגע לצמיחה שהייתה בשנת 2022 עודכנה מעט כלפי מעלה בעקבות השפעת נתוני הקצה של הרבעון השלישי.

**שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים המסתיימים ברבעון הרביעי של 2023 צפוי לעמוד על 3.0% (לעומת 2.5% בתחזית הקודמת).** ב-2024 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 2.0%. התמתנות קצב האינפלציה הצפוי בתקופת התחזית מושפעת מהתמתנות הביקושים בהשפעת המדיניות המוניטרית המרסנת בישראל ובעולם, אך גם מהמשך התמתנות לחצי ההיצע. עדכון תחזית האינפלציה ל-2023 כלפי מעלה הושפע בעיקר מהפיחות של השקל במונחי שער החליפין הנומינלי-אפקטיבי ומעדכון מעלה של ההנחה שלנו לגבי העלויות בשכר אשר ייקבעו בהסכמי השכר הצפויים במגזר הציבורי. מנגד, הערכת בנק ישראל היא כי הירידה שהתרחשה במחירי הנפט מקוזת חלקית את השפעת שע"ח והשכר.

**המדיניות המוניטרית:** הריסון המוניטרי בוצע בשנת 2022 בעיקר באמצעות העלאה שקולה ונחושה של הריבית המוניטרית. במסגרת ארבע החלטות ריבית שהתקבלו במחצית השנייה של שנת 2022 החליטה הוועדה על העלאתו של שיעור הריבית ב-2.50 נקודות אחוז, משיעור של 0.75% (בחודש יוני) עד שיעור של 3.25% בסוף 2022. בחודש ינואר 2023 עלה שיעור הריבית בעוד 0.50 נקודת האחוז, לשיעור של 3.75%. מדיניות הצמצום המוניטרי שהופעלה הייתה המשך ישיר לתהליך שהחל בשנת 2021, קרי, הפסקה של תכנית הרכישות של איגרות החוב ושל השימוש ביתר הכלים המיוחדים שהופעלו במהלך משבר הקורונה וכן לא בוצעו רכישות מט"ח במחצית השנייה של 2022. המדיניות המוניטרית בתקופה זו התאפיינה בהאצה של העלאות ריבית ביחס להעלאות הריבית הצפויות לפי התחזיות באותה העת. במילים אחרות, הוועדה בחרה לנקוט, בדומה לבנקים מרכזיים אחרים בעולם, במדיניות של Front Loading.

**הפעילות הריאלית המקומית:** הנתונים והאינדיקטורים במחצית הנסקרת המשיכו להעיד על נתוני צמיחה נאים, אך בנתוני הקצה נרשמה ירידה קלה בקצב הצמיחה. רמת התוצר במשק המשיכה להיות במהלך המחצית גבוהה מקו המגמה ארוך הטווח של טרום משבר הקורונה. האינדיקטורים השוטפים המשיכו להעיד על רמת פעילות כלכלית איתנה, אולם חלקם הצביעו על התמתנות בצמיחה ברביע השלישי, שבאה לידי ביטוי, בין היתר, בירידה קלה שנרשמה ביצוא הסחורות ועלייה במספר החברות שמדווחות על עלייה בעוצמת הקושי שנגרם בשל מחסור בהזמנות. בהערכתה קדימה סובר בנק ישראל כי מתרבים הסימנים להאטה בכלכלה העולמית וכי אלה עלולים לתת את אותותיהם גם במשק הישראלי.

**שוק העבודה:** שוק העבודה המשיך להיות הדוק בסביבת תעסוקה מלאה במחצית הנסקרת עם היחלשות מסוימת בנתוני הקצה - עלייה מתונה בשיעור האבטלה וירידה קלה בשיעור התעסוקה. השכר הנומינלי בגילי העבודה (25-64) המשיך לעלות במהלך התקופה והוא נותר מצוי מעל למגמתו טרום המשבר; במונחים ריאליים מצוי השכר בנתוני הקצה בסביבת המגמה שהייתה חזויה טרום המשבר.

**שער החליפין:** השקל התאפיין במחצית השנייה של השנה במגמה מעורבת. בתחילת המחצית השקל יוסף מול המטבעות המרכזיים אך בהמשכה חל בו פיחות משמעותי. מחודש אוקטובר עד אמצע חודש דצמבר התאפיין שע"ח הנומינלי אפקטיבי ביציבות יחסית. יציבות זו שיקפה מגמות

מעורבות של התחזקות השקל מול הדולר והיחלשותו מול האירו. בסוף התקופה הנסקרת חל בשערו של השקל פיחות נוסף.

**הכלכלה העולמית:** ההאטה בפעילות הכלכלית הגלובלית שהתרחשה על רקע המלחמה באוקראינה, משבר האנרגיה באירופה וההאטה בסין, המשיכה במחצית הנסקרת. תחילת המחצית התאפיינה בהמשך השיבושים בשרשרות האספקה, שהובילו ללחצי אינפלציה ולהאטה בפעילות הגלובלית, אך בהמשכה נרשמו הקלות מסוימות בשיבושים אלה.

העלייה באינפלציה ברחבי העולם הובילה לריסון מוניטרי מצד הבנקים המרכזיים. מגמה זו התחזקה לאורכה של המחצית, כאשר בנקים מרכזיים רבים נקטו בתהליך של הקדמה ושל האצה של קצב העלאת שיעורי הריבית. (Front Loading) צעדים אלה, בשילוב שאר ההתפתחויות הגלובליות, תרמו להמשך האטה בפעילות הכלכלית ותחזיות הצמיחה העולמיות התעדכנו כלפי מטה. סביבת האינפלציה בעולם נותרה במחצית הנסקרת גבוהה משמעותית מיעדי הבנקים המרכזיים, אולם, לקראת סוף התקופה מסתמנת התמתנות באינפלציה בחלק מהמדינות. לאור מגמות אלה המשיך בעולם הצמצום המוניטרי, אך כמה בנקים מרכזיים החלו לאותת על האטה עתידית בקצב הצמצום וחלקם אף החלו בפועל להאט את קצב הצמצום המוניטרי.

**שוק האשראי:** קצב הגידול של האשראי הבנקאי החדש למגזר העסקי בישראל האט במהלך המחצית ובמקביל נרשמו עליות בשערי הריבית. אולם האשראי החוץ-בנקאי (בעיקר אג"ח תאגידיות) המשיך להתרחב וחלק משמעותי ממנו הופנה לענף הבינוי והנדל"ן. סימנים נוספים להתקררות אפשרית בשוק האשראי העסקי התקבלו מנתוני סקר מגמות שהצביעו על עלייה מסוימת בקשיי המימון של החברות, אך אלו הוסיפו להיות נמוכים. לאחר שהוא הגיע לשיא בתחילת השנה, היקף המשכנתאות החדשות הצטמצם במהלך המחצית אולם הוא נותר גבוה. המשכנתאות שנלקחו התאפיינו ברמת מינוף (LTV) דומה לזו הממוצעת בשנתיים האחרונות. מנגד המשיך שיעור החזר מההכנסה (PTI) לעלות.

**ההתפתחויות בשווקים הפיננסיים:** השווקים הפיננסיים בישראל ובעולם התפתחו במחצית הנסקרת באופן דומה. מדדי המניות רשמו בתחילת המחצית עליות שערים ותשואות האג"ח הממשלתיות רשמו במקביל ירידות. בהמשך, על רקע האטה בפעילות העולמית והמדיניות המוניטרית המרסנת, חל שינוי במגמה וירידות שערים חדות נרשמו במדדי המניות ובתשואות האג"ח הממשלתיות נרשמו עליות. מחודש אוקטובר עד חודש דצמבר, על רקע האטה בקצב העלאת שיעורי הריבית, רשמו מדדי המניות בעולם עליות שערים ותשואות האג"ח הממשלתיות בישראל ובעולם נותרו ללא שינוי משמעותי. אולם, מחודש נובמבר נרשמו בשוק ההון המקומי ירידות שערים, מעבר למגמה העולמית. תשואות אג"ח הממשלתיות המקומיות עלו באופן משמעותי בסוף התקופה הנסקרת.

**התפתחויות ביציבות המערכת הפיננסית:** עליית האינפלציה בעולם, לצד העלייה בשיעורי הריבית, הגדילה את עלות החוב, הן למדינות והן למגזר הפרטי והגדילה את הסיכון למיתון עולמי באופן משמעותי. ישראל מושפעת אמנם מההתפתחויות הגלובליות, אך לעת עתה רק באופן מתון. יתרת האשראי העסקי לענף הבינוי והנדל"ן נותרה ברמה גבוהה.

- 6.3. המצב הכלכלי בענף המלונאות בישראל ובחו"ל - לפרטים ראו סעיף 8 להלן.
- 6.4. המדיניות הפיסקלית - בשנת 2022 היה עודף בפעילות הממשלה בשיעור של 0.6% תוצר. ההוצאות המקומיות התייצבו במהלך המחצית הנסקרת ברמה נמוכה משמעותית מזו שאפיינה את הממשלה בתקופת הקורונה ובהשוואה לשנת 2019. במקביל המשיכו ההכנסות המקומיות לגדול בקצב גבוה מהצפוי על פי התחזיות השונות. ההכנסות החריגות נתרמו בעיקר מרמה גבוהה בגביית מס ההכנסה נטו, לרבות מבצע גביה חד-פעמי, וגבייה של מסי מקרקעין.
- 6.5. שינויים בשיעור ריבית - הקבוצה מממנת מרבית פעילותה בחו"ל בתחום הנדל"ן להשקעה (והמלונאות) באמצעות הלוואות בפרנק שוויצרי, ביורו, ובלירה שטרלינג, מרביתן בריבית משתנה, ההלוואות הינן במטבע בהתאם למדינה בה נרכש הנכס. שינוי בשיעורי הריבית משפיעים על החלטות לקוחות משקיעי תשואה בתחום נדל"ן להשקעה, על הלקוח המחליט אם לרכוש או לשכור את הנכס, ועל מחירי האשראי למימון פרויקטים בעבר, כתוצאה מהמשבר הכלכלי ועל מנת לעודד את הכלכלה העולמית, יזמו ממשלות המדינות המתקדמות הזרמת כספים בריבית נמוכה במיוחד. פעולות אלו ואחרות, הביאו לירידה משמעותית בשיעורי ריביות הבסיס של האייר, הפרנק השוויצרי והלירה שטרלינג בשנים האחרונות. היות ומרבית המימון של הקבוצה היה בריבית משתנה, הירידה בריבית הביאה לחיסכון משמעותי בעלויות המימון של הקבוצה בשנים האחרונות. החל מחודש אפריל 2022, ובהמשך להעלאות הריבית של הבנקים המרכזיים בארה"ב ובאירופה, החליט בנק ישראל להעלות את הריבית בישראל והיא עלתה במספר פעימות משיעור אפסי (שבו שררה במשך כ-7 שנים) ל-4.25% נכון למועד פרסום הדוח. במהלך תקופת הדוח לא רשמה החברה גידול מהותי בהוצאות מימון בעקבות העלאות בשיעורי הריבית בישראל ובחו"ל נוכח העובדה שמרבית ההתחייבויות הפיננסיות של החברה הינן בריבית קבועה וכן מתוך ההלוואות בריבית משתנה מרבית הסכום הינו במטבע פרנק שוויצרי ואירו, כאשר שיעורי הריבית בהלוואות אלו עלו באופן מתון יותר מהעלייה בריבית בנק ישראל. יש לציין כי בשוויץ על מרבית ההלוואות הבנקאיות בריבית משתנה החברה מבצעת עסקאות הגנה להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה.
- 6.6. חשיפה לשינויים בשערי חליפין של מטבעות וחשיפה לשינויים בשער הדולר ארה"ב - ככלל לקבוצה תזרים מזומנים שוטף בדולר ארה"ב מפעילותה בארץ, הנובע בעיקר ממלון מצודת דוד וכן ממלון ממילא, מנגד, הוצאותיה של החברה בארץ הינן בעיקר בשקלים. החברה נוהגת לבצע מפעם לפעם עסקאות פורוורד וסוואפ בדולר ארה"ב מול השקל, בהתאם להערכותיה ביחס לשינויים הצפויים בשער הדולר. המכשירים הפיננסיים הנגזרים כוללים בין היתר, עסקאות בדולר ארה"ב מול שקל, ומהווים נכסים דולרים, על כן פיחות בשער החליפין של השקל מול הדולר תורם לקיטון בהוצאות מימון, ותיסוף גורם לגידול בהוצאות מימון (לפרטים בדבר עודף התחייבויות על נכסים דולריים - ראה דוח לפי בסיסי הצמדה בדוח הדירקטוריון - פרק ב').
- 6.7. שוק ההון - הפעילות בשוק ההון נתונה לתנודתיות עקב השפעת גורמים כלכליים, ביטחוניים ופוליטיים בארץ ובעולם. התנודתיות בשוק ההון משפיעה על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, וכן על אפשרות לגיוס מימון מהציבור. נכון ליום 31.12.2022 ונכון למועד פרסום דוח זה, עיקר השקעות החברה בניירות ערך הסחירים הינה במניות כלל ביטוח. לפרטים נוספים ראו סעיפים 9 ו-21.2.1 לפרק א' לדוח.



6.8. המצב הפוליטי והביטחוני - פעילות הקבוצה מושפעת, בין היתר, מהמצב הפוליטי, הכלכלי והביטחוני בישראל, במזרח התיכון כולו, וכן באירופה. כל אלו עלולים להשפיע על תוצאות הקבוצה בהשקעותיה בישראל, באירופה ובכלל.

6.9. הסכמי עבודה קיבוציים - שינוי משמעותי בהסכמי העבודה הקיבוציים (בתחום המלונאות בישראל ובתחום המלונאות בחו"ל), החלים על עובדי הקבוצה ושינויים מהותיים אחרים בדיני העבודה החלים בישראל ובעולם, כמו גם שביתות ואי שקט תעשייתי, יכולים להשפיע על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

6.10. תחיקה - קבוצת החברה עשויה להיות מושפעת משינויים תחיקתיים בארץ ובחו"ל, לרבות במקרה של הטלת מגבלות סטטוטוריות, רגולטוריות ו/או אחרות.

**לפרטים נוספים בדבר סביבה כללית וגורמים חיצוניים המשפיעים על תחומי הפעילות השונים של הקבוצה, ראו פירוט במסגרת תיאור כל אחד מתחומי הפעילות בפרק זה להלן.**

**לפרטים בדבר גורמי הסיכון המשפיעים על החברה ראו סעיף 21 לפרק א' לדוח.**

## חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

### תחום הנדל"ן להשקעה

.7

#### 7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

- 7.1.1 פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה מתמקדת בהשקעות ארוכות טווח בנכסים להשקעה, וביניהם מבני משרדים, מרכזי מסחר וקנינות, מרכז הפצה ומרכז לוגיסטי.
- 7.1.2 הפעילות מבוצעת בעיקר בישראל ובשוויץ וכן לקבוצה השקעות מסוימות בצרפת (בפריס בעיקר) ובלונדון שבאנגליה. בישראל, מתרכזת הפעילות בהשכרה, ניהול ותחזוקה של נכסים קיימים.
- 7.1.3 נכון למועד הדוח, הפעילות בחו"ל מתרכזת בשוויץ, באמצעות Epic Suisse וחברות הבנות השווצריות שלה. הפעילות בשוויץ הינה בעיקר בתחום של מרכזים המסחריים, משרדים ומרכזי הפצה.
- בהמשך לבחינת החברה לבצע הנפקה (הון) של פעילות הנדל"ן המניב בשוויץ של קבוצת החברה, ביום 25.5.2022 הנפיקה Epic Suisse לראשונה את מניותיה לציבור בבורסה לניירות ערך בשוויץ (Six Swiss Exchange) כאשר במסגרת ההנפקה כאמור החברה לא מכרה את החזקותיה ב-Epic Suisse ובהתאם גם לאחר ההנפקה החברה משמרת את השליטה בה.
- לפרטים נוספים והרחבה בדבר ההנפקה הראשונה של פעילות הנדל"ן המניב בשוויץ של קבוצת החברה על בסיס תשקיף בבורסה לניירות ערך בשוויץ לרבות השפעת הנפקת מניות של פעילות הנדל"ן המניב בשוויץ של קבוצת החברה על סך הון החברה ומימוש אופציית הקצאת היתר כחלק מההנפקה כאמור ראו ביאור 7 (ח) לדוח הכספי לשנת 2021 וכן, דיווחים מיידים של החברה מימים 15.1.2020, 26.1.2020, 14.9.2020, 22.9.2020, 29.9.2020, 9.5.2022, 17.5.2022, 25.5.2022 ו-27.6.2022 המובאים בזאת על דרך ההפניה.
- כמו-כן, לחברת Locka ישנן החזקות, באמצעות חברה בת, במסגרת פרויקט "קפה רויאל" בלונדון בנכס מניב (כאמור בסעיף 7.1.7 לפרק א' לדוח). בנוסף לאמור מחזיקה הקבוצה בארבעה נכסי נדל"ן מניב נוספים בלונדון. כמו כן, לחברה, באמצעות חברת הבת PIH BV, מספר נכסים בצרפת, בתחום המשרדים.
- 7.1.4 הפעילות מבוצעת לרוב בדרך של רכישת נכסים, ייזום, בנייה והקמה. מימון הרכישות בחו"ל, לבד ממקורות עצמאיים, נעשה בדרך כלל בהלוואות מסוג Non-Recourse, כאשר הבטוחות לגוף המממן הינן הנכס, מניות חברת הנכס והסכמי

השכירות, ולרוב ללא זכות חזרה לקבוצה<sup>4/3</sup>. הלוואות כאמור כוללות לרוב רכיב בטוחה לטובת המלווה, כגון שטרי משכנתה או בטוחות דומות על הנכסים נשוא המימון. בטוחות אחרות של המלווים נוגעות לרוב להמחאת הכנסה משכירות, המחאת מניות בחברת הבת בעלת הנכס וכן תנאי בטוחה מוסכמים אחרים, המשתנים ממקרה למקרה. נכון לתקופת הדוח, בגין מספר מוגבל של נכסים (עבור נכסים השייכים לאותה ישות משפטית) בינם לבין עצמם קיימת ערבות צולבת. ההון העצמי הנדרש בעת רכישת הנכסים בשוויץ, אשר הינו מוקד לפעילות הקבוצה בחו"ל בתחום זה, היה באופן היסטורי בין 25% לבין 35% ממחיר הרכישה של הנכס. בעתיד שיעור זה צפוי לעלות, בהתאם לנסיבות. לרוב, ההלוואות נלקחות ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה או משתנה, כאשר לגבי חלק מההלוואות בריבית משתנה נחתמים הסכמי SWAP שמטרתם לצמצם את החשיפה לתנודות בריבית.

רוב הסכמי הלוואות נחתמים לרוב לתקופה קצובה של בין 5 עד 10 שנים, כאשר הסכמי החלפת הריבית שנחתמו על ידי Epic Suisse לאחרונה הנם לפרקי זמן ארוכים (להסכמי SWAP כאמור יש מועדי פרעון של בין 7 ו-9 שנים). עם זאת, הסכמים כאמור כוללים מועדי האצה וסיום מיוחדים של ההסכמים בנסיבות מסוימות, לרבות במקרה של הפרת הצהרות ו/או התחייבויות ו/או במקרה של הפרה ו/או הפרה צולבת על פי הסכמי הלוואה של Epic Suisse ו/או חברות הבנות השווצריות שלה. בייחוד, הסכמי מימון מסוימים מכילים תניות כספיות על פיהן על Epic Suisse ו/או חברות הבנות השווצריות שלה לפעול במסגרת רמות מוגדרות מראש של אינדיקטורים כספיים, לרבות, בין היתר, יחס חוב לנכסים ויחס כיסוי ריבית. במידה שרמות מוגדרות מראש כאמור הופרו, Epic Suisse ו/או חברות הבנות השווצריות שלה עשויה לעמוד בפני תרחיש הפרה שבו יהיה עליה לפרוע חבויות כספיות תלויות ועומדות טרם מועדן, ומלווים יוכלו לאכוף את זכויות הבטוחה שלהם. כמו כן, הסכמי מימון מסוימים מכילים תניות המטילות חובות מסוימות (לדוגמה, חובה לתחזק כהלכה ולבטח את הנכסים הממושכנים) ונכון למועד פרסום הדוח Epic Suisse עומדת בתניות הסכמי המימון.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 14 לפרק א' לדוח.

7.1.5. האסטרטגיה של אפיק הינה להשקיע בנכסי נדל"ן איכותיים, בעיקר בנייני משרדים, אתרים לוגיסטיים, תעשייה קלה ומרכזי קניות. אפיק פועלת בהתאם לאסטרטגיה זו ומשקיעה בפיתוח וניצול מירביים של פרוטפוליו נכסיה תוך ראייה

<sup>3</sup> במסגרת הסכם מימון של אחת חברות המאוחדות של החברה בשוויץ, ערבה Epic Twenty Suisse AG בסכום של 5 מיליון פרנק שוויצרי.

<sup>4</sup> במסגרת הסכמי המימון בהם התקשרו חברות בנות ביחס לנכסים בלונדון וביחס לנכס בפריז עם תאגיד פיננסי, ערבה החברה בסך כולל של כ-30 מיליון לירות שטרלינג ביחס לנכסים בלונדון וסך של 10.1 מיליון אירו ביחס לנכס בפריז לטובת תאגידים פיננסיים.

לטווח ארוך, ניהול נכסים פרואקטיבי ובשאיפה מתמדת להעלות את ערכם של נכסיה באמצעות חדשנות ומודרניזציה (בין היתר). עוד יצוין כי אפיק רואה בשמירה על מבנה ארגוני רזה וגמיש כחיוני לניהול יעיל של פרוטפוליו נכסיה. נכסיה המסחריים של אפיק ממוקמים באיזורים כלכליים מרכזיים בשוויץ, תוך התמקדות באיזור אגם ג'נבה ובאיזור הכלכלי של ציריך. במסגרת בדיקת נכס פוטנציאלי, עיקר השיקולים הנלקחים בחשבון הם מאפייניו של הנכס, ובכלל זאת, איכות המיקום והאיזור הגיאוגרפי של הנכס, דמי השכירות הנגבים, שיעור תשואה פוטנציאלי, זהות השוכרים, איכות הבניה והפוטנציאל להשקעות נוספות בנכס. אפיק סוויס שומרת על מבנה ארגוני רזה וגמיש ורואה בו חיוני לניהול יעיל של פרוטפוליו נכסיה, פועלת לגיוון פרוטפוליו נכסיה ושואפת למזער את סיכוני ההשקעה שלה על ידי פיזור נפח ההשקעה, תוך התמקדות בשכירות לטווח ארוך עבור דיירים איכותיים ורואה בתמהיל השוכרים היציב שלה כוח משמעותי. פרוטפוליו הדיור כולל 160 דיירים שונים, כאשר חמשת קבוצות הדיירים הגדולים יחד מהוות כ- 49% מכלל הכנסות השכירות של אפיק (קבוצת COOP לבדה אחראית ל- 19%). במונחים של מימון, אפיק שואפת ליחס מימון (loan-to-value) של כ- 55%. לצוות אפיק סוויס ידע וניסיון רב שנים.

בהתחשב בכך ש-Epic Suisse הינה חברה ציבורית הנסחרת כאמור בבורסה לניירות ערך בשוויץ (Six Swiss Exchange), המידע המובא בדו"ח זה לעיל ולהלן בכל הקשור ל-Epic Suisse, הינו מבוסס בין השאר על הדיווחים של Epic Suisse אשר מפורסמים לציבור.

7.1.6 בישראל, תחזוקת וניהול הנכסים להשקעה מבוצעים באמצעות מערך פנימי של עובדי הקבוצה. חלק קטן מהנכסים בשוויץ מנוהלים על ידי חברת ניהול חיצונית, אף שתהליך קבלת ההחלטות הסופי נותר בידי צוות הניהול של EPIC Suisse כאשר יתר הנכסים מנוהלים באופן עצמאי על ידי EPIC Suisse, הכוללים בין היתר, גביית הכנסות משכירות ואישור הוצאות תחזוקה ותיקונים (האמור מבוצע בין היתר על-ידי שירותי צדדי ג'). לפרטים נוספים ראו סעיף 7.1.8 לפרק א' לדוח.

7.1.7 תחום הנדל"ן להשקעה מתאפיין במגוון שוכרים, העוסקים בתחומי פעילות שונים (ככלל רשתות ושוכרים איכותיים נוספים).

בישראל, לרוב דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, ונגבים מראש לתקופה של בין חודש לשלושה חודשים. חוזי השכירות הם בדרך כלל לתקופה של 3 עד 5 שנים עם אופציה לשוכר להאריך את השכירות לתקופה נוספת.

בשוויץ, חוזי השכירות הם בדרך כלל לתקופה שבין 5 ל-25 שנים, עם אופציה לשוכר להאריך את תקופת חוזה השכירות למשך 5 שנים נוספות. בחלק מחוזי השכירות האופציה להארכת חוזה השכירות היא בתנאים דומים לתקופת השכירות הראשונית, בעוד שלגבי יתר חוזי השכירות האופציה להארכת חוזה

השכירות היא בתנאים שיעודכנו ויותאמו למצב השוק במועד הארכת החוזה. בנוסף, דמי השכירות צמודים בדרך כלל (בשיעור משתנה) למדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם בשוויץ. לרוב, השוכר נושא בעלות השקעותיו בנכס (אלא אם סוכם אחרת בחוזה השכירות), ובמיסי עירייה. הבעלים נושא בעלויות ביטוח הנכס, ובמס החל על הנכס (ככל שחל). כמו כן, השוכרים נושאים בהוצאות החברה בגין השטחים המשותפים בנכסי המשרדים של החברה בשוויץ בשווה לשיעור התפוסה הקיים בנכסי המשרדים של החברה בשוויץ כאמור.

מלבד תשלום דמי השכירות, השוכרים ככלל מחויבים בהוצאות נלוות, אשר מתעדכנים בכל שנה קלנדרית על בסיס השנה החולפת.

7.1.8 הביטחונות אותם מעמידים השוכרים בארץ הינם, על פי רוב, ערבויות בנקאיות או פקדונות בסכום השווה בד"כ לשלושה חודשי שכירות, דמי ניהול ומע"מ, ולעיתים שטרי חוב. בחו"ל, ספקי הקבוצה כוללים בעיקר חברות ניהול חיצוניות (כאמור לעיל, הקבוצה מחזיקה בכ-34% מחברת הניהול בצרפת וכן בחברת ניהול פנימית בשוויץ אשר ל-EPIC Suisse AG יש בעלות עקיפה ב-100% מחברת הניהול). חברת הניהול בשוויץ כאמור מספקת לנכסים נבחרים של EPIC Suisse בשוויץ שירותי תחזוקה וניהול, כגון: איתור שוכרים פוטנציאליים, גביית דמי שכירות ותחזוקה. לרוב הסכמי ניהול נכסים עם גורם חיצוני נעשים בתמורה לתשלום המחושב כאחוז מהתקבולים שנגבים על ידי אותו גורם בפועל.

7.1.9 **מדיניות מימוש נכסים** - כחלק ממהלך העסקים הרגיל של הקבוצה בתחום נדל"ן להשקעה, הקבוצה מממשת נכסים שבעלותה, בהתאם למדיניות הקבוצה ובהתקיים נסיבות בהן היא סבורה, כי מכירת הנכס כדאית בהתחשב בתנאי השוק המשתנים מעת לעת. בכוונת הקבוצה לממש נכסים נוספים להשקעה של החברה וביניהם נכסים מסוימים בצרפת. מובהר כי לא נחתמו חוזים ואין הסכמות קונקרטיות עם צדדים שלישיים לעניין מכירת הנכסים האמורים.

7.1.10 **השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות** - ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

## 7.2 תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	[*] 31.12.2022	
394,364	395,226	413,808	סך הכנסות הפעילות ממכירה וניהול נכסים (מאוחד)
(51,868)	435,639	227,512	רווחים/הפסדים משערורים (מאוחד)
342,496	830,865	641,320	רווחי הפעילות (מאוחד)
331,551	321,110	328,787	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד) (*) (**)
277,291	266,035	253,520	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד) (*) (**)
334,750	344,854	350,665	סה"כ NOI (מאוחד) (*) (**)

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	[*] 31.12.2022	
279,874	287,593	270,376	סה"כ NOI (חלק התאגיד) (*) (**)

\* הכנסות שכ"ד ללא הכנסות בגין דיור מוגן (היינו, נופי השרון).

\*\* חישוב מדד NOI - בהתאם להגדרת "הכנסות תפעוליות נטו (NOI) כאמור בתיקון מוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" אשר פורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013.

[\*] ביאורים ביחס לבית אסיה:

(א) בהמשך לדיווחי החברה בדוחותיה השנתיים הקודמים (החל מהדוח השנתי לשנת 2009), ביחס לבית אסיה, הקבוצה הגישה תכנית להוספת בניין משרדים בשטח כולל של כ-15,000 מ"ר. התוכנית האמורה אושרה על ידי מהנדס העיר. ביום 14 לאוקטובר 2010 התקיים דיון בוועדה המקומית של עיריית תל אביב, בו התקבלה החלטה הכפופה לתנאים מסוימים, לאשר את התוכנית בתנאים לשימוש מלונאי. לאחר החלטת הוועדה כאמור לעיל, הסתיים גם שלב האישורים הנדרשים ע"י הצוות המקצועי של הוועדה המקומית והתכנית אושרה להעברה לוועדה המחוזית. בינואר 2017 אושרה תכנית המתאר המקומית של תל אביב, תא/5000 המתייחסת לשימושים של תעסוקה, מגורים ומלונאות. בהמשך לפגישה משלהי 2017 עם צוות מקצועי של העירייה, וכחלק מבחינה מחדש של האפשרויות השונות להשבחת הנכס בית אסיה על ידי תוספת בניה תוך ניצול מיטבי של מעטפת הזכויות והשימושים הניתנים, החברה פועלת לקידום תוכנית המוצעת החדשה הכוללת עירוב שימושים של משרדים מלונאות ומגורים וזאת על בסיס המותר בתוכנית תא/5000, לתוספת שטחים ברוטו של כ-50,000 מ"ר (חלף התוספת של 15,000 מ"ר כמפורט בהערה זו לעיל). בהתאם לאמור בהוראות התוכנית דרשה עיריית תל אביב לערוך מסמך מדיניות למתחם, העירייה מינתה לצורך כך אדריכל מיוחד שהחל בעבודתו בשיתוף פעולה עם נציגי החברה. מסמך המדיניות אושר בוועדה המקומית. במקביל אושרה הסכימה התכנונית שהוגשה ע"י החברה והצוות המקצועי של החברה החל לעבוד מול הוועדה המקומית לקידום התכנית. ביום 3.12.2020 התקבל ממנהל הנדסה - אגף תכנון העיר של עיריית תל אביב-יפו סיכום פגישה לפיו מהנדס העיר אישר לחברה לקדם את מדיניות התכנון בהתאם לעקרונות שסוכמו. במהלך שנת 2021 התקיימו פגישות אינטנסיביות בין נציגי החברה ובין נציגי הוועדה המקומית של עיריית תל אביב.

(ב) כמדווח בדוח השנתי של החברה לשנת 2021, המובא בזאת על דרך ההפניה, במהלך שנת 2021 הסתיים הסכם שכירות של שוכר בבית אסיה אשר שכר כ-60% מהשטח.

(ג) במהלך שנת הדוח התכנס כמה פעמים פורום מהנדס העיר ובעקבותיו יצא סיכום עם תוכנית מאושרת לקידום הפרויקט בתנאים מסוימים. הצוות המקצועי של החברה פועל מול נציגי הוועדה המקומית למילוי תנאים אלו לקראת דיון בוועדה המקומית.

(ד) בהמשך לאמור ובכפוף להשלמת קבלת היתרים, בכוונת החברה לבצע שיפוץ מאסיבי בבניין בבית אסיה לצד בניית בניינים נוספים בקרקע זו (תוך פינוי הדיירים), מהלך שצפוי להימשך על פני מספר שנים. לצורך האמור, במהלך שנת הדוח ככלל נמשך הקיטון באחוז התפוסה של הבניין.

(ה) לפיכך, ביחס לטבלאות רלבנטיות המתוארות בדוח זה (NOI), דמי שכירות ממוצעים, שיעור תפוסה, שיעורי תשואה ממוצעים והכנסות צפויות בגין חוזה שכירות) תוצאות הנכס אינן מייצגות ועשויות להטות את ממוצע הנתונים ובהתאם אינן נכללות בטבלאות כאמור.

אזורים גיאוגרפיים עיקריים [1]						
שוויץ [2]			ישראל			
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
פרמטרים מאקרו כלכליים:						
739\$ מיליארד	799\$ מיליארד	808\$ מיליארד	386\$ מיליארד	437\$ מיליארד	497\$ מיליארד	תוצר מקומי גולמי (כל הנתונים הכספיים הינם בדולר ארה"ב)
85,870\$	91,546\$	95,520\$	41,931\$	46,659\$	52,173\$	תוצר לנפש (PPP)
(2.8%)	7.5%	2.1%	(1%)	13%	14%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי
(3.5%)	6.6%	4.3%	(2.7%)	11%	12%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
(0.7%)	0.6%	2.8%	(0.7%)	2.8%	5.3%	שיעור אינפלציה
(0.28%)	(0.26)	1.16%	0.72%	1.44%	2.62%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
S & P: AAA STABLE מודיס: AAA STABLE	S & P: AAA STABLE מודיס: Aaa STABLE	S & P: AAA STABLE מודיס: Aaa STABLE	S & P: AA- STABLE מודיס: A1 STABLE	S & P: AA- STABLE מודיס: A1 STABLE	S & P: AA- STABLE מודיס: A1 STABLE	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
1.13	1.09	1.08	3.215	3.110	3.519	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה
3.2%	2.6%	2.2%	15%	6.5%	4.3%	שיעור אבטלה
ג'נבה : משרדים מיקומים מרכזיים : 77 פרי"ש ; ציריך, : משרדים מיקומים מרכזיים : 79 פרי"ש	ג'נבה : משרדים מיקומים מרכזיים : 69 פרי"ש ; ציריך : משרדים מיקומים מרכזיים : 68 פרי"ש	ג'נבה : משרדים מיקומים מרכזיים : 78 פרי"ש ; ציריך : משרדים מיקומים מרכזיים : 81 פרי"ש	נדל"ן משרדים: 95 ש"ח נכון לרבעון רביעי 2020 בתל אביב	נדל"ן משרדים : 122 ש"ח נכון לרבעון רביעי 2021 בתל אביב	נדל"ן משרדים : 130 ש"ח נכון לרבעון רביעי 2022 בתל אביב	שכ"ד חודשי ממוצע למ"ר
ציריך, : משרדים 98.9% ; ג'נבה, : משרדים	ציריך : משרדים 98.7% ; ג'נבה	ציריך : משרדים 98.7% ; ג'נבה	נדל"ן משרדים: 93% נכון לרבעון רביעי 2020 בתל אביב	נדל"ן משרדים : 97% נכון	נדל"ן משרדים : 98% נכון לרבעון רביעי	שיעור תפוסה ממוצעת

אזורים גיאוגרפיים עיקריים [1]					
שוויץ [2]			ישראל		
לשנה שנסתיימה ביום					
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
95%	משרדים : 95.8%	משרדים : 96%		לרבעון רביעי בתל אביב	בתל אביב

**ביאורים:**

[1] ישראל - נתוני PPP נלקחו מאתר קרן המטבע הבינלאומי [www.imf.org](http://www.imf.org), בשנת 2022 עודכנו נתוני 2021 ו-2020. הנתונים משוערים לשנת 2022. נתונים אחרים נלקחו מתוך נתוני בנק ישראל [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il). נתוני שכ"ד ותפוסה ממוצעים נלקחו מדוח מאן. יובהר כי הנתונים הנכללים בטבלה, ככל שהם נוגעים לשערי מטבע חוץ, הינם נכונים סמוך ליום 31.12.2022.

\*\* בדוח זה "פרי"ש" ו/או "CHF", משמע פרנק שוויצרי.

[2] שוויץ<sup>5</sup> - שוויץ הינה מדינה פדראלית המחולקת לקנטונים דוברי שפות שונות, באופן שלכל קנטון מספר רשויות מוניציפאליות. שוויץ הינה בעלת כלכלת שוק מודרנית יציבה, שיעור האבטלה בה ביחס לתוצר הלאומי נמוך מהשיעורים ברוב מדינות מערב אירופה. שוויץ נהנית מיציבות פוליטית, ובהתאמה, גם הכלכלה השוויצרית מתאפיינת ביציבות. שוויץ אינה חברה באיחוד האירופאי, אולם קשורה בהסכמי סחר חופשי עם מספר רב של מדינות. למועד הדוח, כלכלת שוויץ, שהינה איתנה יחסית, מבוססת באופן משמעותי על מתן שירותים, בדגש על הסקטור הפיננסי, ונמנית על המדינות המובילות בייצוא סחורות ושירותים.

בשנת 2022 עלה התוצר המקומי הגולמי של שוויץ בשיעור של 2.1% במונחי פרנק שוויצרי לאחר שבשנת 2021 עלה בשיעור של 7.5%. מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של 2.8% בשנת 2022 לעומת עליה של 0.6% ב-2021. שיעור האבטלה ירד ב-2022 ל-2.2% לעומת 2.6% בשנת 2021.

**7.4 פילוחים ברמת תחום הפעילות בכללותו**

**7.4.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב, לפי אזורים ושימושים**

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022						
אזורים	שימושים	משרדים	מסחר	הפצה ותעשייה	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
						במ"ר
ישראל(*)	במאוחד	29,053	20,211	-	49,264	11%
	חלק התאגיד	29,053	20,211	-	49,264	18%
שוויץ(**)	במאוחד	96,151	104,138	124,285	324,574	75%
	חלק התאגיד	54,312	58,824	70,204	183,340	65%

5 הנתונים מתבססים על פרסומים באתר הנדל"ן - Wuest Partner.



פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022						
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	הפצה ותעשייה במ"ר	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
11%	32,012	-	-	32,012	חלק התאגיד	
4%	18,997	-	1,300	17,697	במאוחד	אנגליה
5%	15,356	-	1,040	14,316	חלק התאגיד	
100%	434,661	124,286	125,649	184,727	במאוחד	סה"כ
100%	279,972	70,204	80,074	129,693	חלק התאגיד	
	100%	29%	29%	42%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	25%	29%	46%	חלק התאגיד	

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021						
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	הפצה ותעשייה במ"ר	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
15%	51,538	-	22,485	29,053	חלק התאגיד	
74%	322,939	121,539	105,074	96,326	במאוחד	שוויץ(**)
71%	251,247	94,557	81,748	74,942	חלק התאגיד	
10%	45,571	-	-	45,571	במאוחד	צרפת
10%	34,855	-	-	34,855	חלק התאגיד	
4%	18,997	-	1,300	17,697	במאוחד	אנגליה
4%	15,356	-	1,040	14,316	חלק התאגיד	
100%	439,045	121,539	128,859	188,647	במאוחד	סה"כ
100%	352,996	94,557	105,273	153,166	חלק התאגיד	
	100%	28%	29%	43%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	27%	30%	43%	חלק התאגיד	

(\*) בישראל (במאוחד וחלק התאגיד) - השטחים אינם כוללים שטחי חניה (במדידה ברוטו) של כ-

39,000 מ"ר, המהווים חלק מנכסי נדל"ן להשקעה, אשר בעיקרם אינם מהווים חניונים.

(\*\*) בשוויץ - השטחים אינם כוללים 4,102 מקומות חניה.

ביחס לשטח של 40,079 מ"ר שנמצא תחת 'הפצה ותעשייה' בטבלה -- החברה בוחנת אפשרות של פיתוח מחדש של השטח הנ"ל וכן, בנוסף זכויות נוספות של כ-100,000 מ"ר להקמת בנייני תעשייה במספר שלבים במהלך השנים הקרובות. יצוין, כי אין כל וודאות ביחס לפיתוח מחדש ו/או תקופת הפיתוח מחדש ו/או שלבי הפיתוח וכיו"ב.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> קידום של הפיתוח מחדש ו/או תקופת הפיתוח ו/או שלבי הפיתוח וכיו"ב הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המתבסס על הנחות, תחזיות ו/או פעולות ו/או מצגים של הרשויות ואין כל וודאות בדבר התקיימות הנ"ל, באופן חלקי או מלא, ויכול ויחולו בכך שינויים מהותיים וזאת, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ו/או החלטות הרשויות ו/או אי קבלת אישורים ו/או התנגדויות ו/או שינוי ברגולציה עקב השפעתם האפשרית של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בדוח זה להלן.

7.4.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב, לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022						
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ באלפי ש"ח	הפצה ותעשייה	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
24%	2,284,883	-	1,306,833	978,000	במאוחד	ישראל [באלפי ש"ח]
33%	2,284,833	-	1,306,833	978,000	חלק התאגיד	
57%	5,523,353	211,965	576,900	658,896	במאוחד	שוויץ [באלפי פרנק שוויצרי]
45%	3,119,936	119,731	325,869	372,186	חלק התאגיד	
9%	880,944	-	-	234,730	במאוחד	צרפת [באלפי אירו]
10%	688,284	-	-	183,396	חלק התאגיד	
10%	969,059	-	43,100	185,913	במאוחד	אנגליה (לירה שטרלינג)
12%	818,369	-	43,100	150,302	חלק התאגיד	
100%	9,658,195	808,668	3,690,140	5,159,387	במאוחד	סה"כ [באלפי ש"ח]
100%	6,911,422	456,786	2,732,433	3,722,203	חלק התאגיד	
	100%	8%	38%	53%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	7%	40%	53%	חלק התאגיד	

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021						
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ באלפי ש"ח	הפצה ותעשייה	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
24%	2,068,879	-	1,208,080	860,799	במאוחד	ישראל [באלפי ש"ח]
28%	2,068,879	-	1,208,080	860,799	חלק התאגיד	
56%	4,881,994	203,170	581,090	649,722	במאוחד	שוויץ [באלפי פרנק שוויצרי]
52%	3,798,190	158,066	452,088	505,484	חלק התאגיד	
8%	743,264	-	-	211,160	במאוחד	צרפת [באלפי אירו]
8%	579,239	-	-	164,561	חלק התאגיד	
12%	1,073,257	-	52,300	203,910	במאוחד	אנגליה (לירה שטרלינג)
12%	865,836	-	41,480	164,855	חלק התאגיד	
100%	8,767,394	691,692	3,405,484	4,670,218	במאוחד	סה"כ [באלפי ש"ח]
100%	7,312,144	538,137	2,922,480	3,736,725	חלק התאגיד	
	100%	8%	39%	53%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	7%	40%	53%	חלק התאגיד	

7.4.3. פילוח NOI (\*) לפי אזורים ושימושים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 [*]						
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ באלפי ש"ח	הפצה ותעשייה	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
	בכל אזור לפי מטבע הפעילות					
25%	89,123	-	66,728	22,395	במאוחד	ישראל
33%	89,123	-	66,728	22,395	חלק התאגיד	[באלפי ש"ח]
56%	198,156	9,291	22,821	24,351	במאוחד	שוויץ
47%	128,709	6,035	14,823	15,817	חלק התאגיד	[באלפי פרנק שוויצרי]
5%	16,745	-	-	4,741	במאוחד	צרפת
5%	12,726	-	-	3,603	חלק התאגיד	[באלפי אירו]
14%	51,144	-	1,767	10,727	במאוחד	אנגליה
16%	42,743	-	1,767	8,675	חלק התאגיד	[באלפי לירות שטרלינג]
100%	355,168	32,606	154,052	168,509	במאוחד	סה"כ
100%	273,301	21,179	125,983	126,139	חלק התאגיד	[באלפי ש"ח]
	100%	9%	43%	48%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
	100%	8%	46%	46%	חלק התאגיד	

[\*] הטבלה שלעיל אינה כוללת את נתוני נכס 'בית אסיה' בשל העובדה כי תוצאות הנכס אינן מייצגות ועשויות להטות את ממוצע הנתונים. לפרטים נוספים ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 7.2 לפרק א' זה לעיל.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021						
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ באלפי ש"ח	הפצה ותעשייה	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
	בכל אזור לפי מטבע הפעילות					
24%	81,391	-	55,083	26,308	במאוחד	ישראל
28%	81,391	-	55,083	26,308	חלק התאגיד	[באלפי ש"ח]
56%	194,040	7,716	23,532	23,635	במאוחד	שוויץ
52%	150,963	6,003	18,308	18,388	חלק התאגיד	[באלפי פרנק שוויצרי]
5%	17,060	-	-	4,463	במאוחד	צרפת
5%	12,965	-	-	3,392	חלק התאגיד	[באלפי אירו]
15%	52,363	-	1,727	10,387	במאוחד	אנגליה
15%	42,273	-	1,381	8,399	חלק התאגיד	[באלפי לירות שטרלינג]
100%	344,854	27,279	146,145	171,429	במאוחד	סה"כ
100%	287,593	21,224	126,102	140,267	חלק התאגיד	[באלפי ש"ח]
	100%	8%	42%	50%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
	100%	7%	44%	49%	חלק התאגיד	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020						
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ	הפצה	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
	באלפי ש"ח	ותעשייה	בכל אזור לפי מטבע הפעילות			
27%	89,785	-	55,267	34,518	במאוחד	ישראל [באלפי ש"ח]
32%	89,785	-	55,267	34,518	חלק התאגיד	
51%	171,592	5,368	21,667	19,862	במאוחד	שוויץ [באלפי פרנק שוויצרי]
48%	133,779	4,176	16,857	15,453	חלק התאגיד	
6%	19,063	-	-	4,856	במאוחד	צרפת [באלפי אירו]
5%	14,488	-	-	3,691	חלק התאגיד	
16%	53,950	-	2,067	10,195	במאוחד	
15%	43,552	-	1,654	8,245	חלק התאגיד	אנגליה (באלפי לירה שטרלינג)
100%	334,750	19,681	143,803	171,265	במאוחד	סה"כ [באלפי ש"ח]
100%	281,603	15,313	124,348	141,942	חלק התאגיד	
	100%	6%	43%	51%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
	100%	6%	44%	50%	חלק התאגיד	

(\*) חישוב מדד NOI - בהתאם להגדרת "הכנסות תפעוליות נטו (NOI) כאמור בתיקון מוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" אשר פורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013.

#### 7.4.4 פילוח רווחי והפסדי שערך לפי שימושים ואזורים

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2022						
אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ באלפי ש"ח	הפצה	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
	ש"ח	ותעשייה	בכל אזור לפי מטבע הפעילות			
123%	263,817	-	149,420	114,397	במאוחד	ישראל [באלפי ש"ח] (*)
122%	263,817	-	149,420	114,397	חלק התאגיד	
(5%)	(10,915)	1,854	(8,987)	3,066	במאוחד	שוויץ [בפרנק שוויצרי]
(3%)	(7,090)	1,204	(5,837)	1,991	חלק התאגיד	
34%	72,443	-	-	21,117	במאוחד	צרפת [באירו]
26%	57,224	-	-	16,681	חלק התאגיד	
(52%)	(111,260)	-	(9,200)	(18,472)	במאוחד	אנגליה (בלירה שטרלינג)
(52%)	(97,240)	-	(9,200)	(14,945)	חלק התאגיד	
100%	214,083	4,976	87,477	121,630	במאוחד	סה"כ [באלפי ש"ח]
100%					חלק התאגיד	

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022						
אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ באלפי ש"ח	הפצה ותעשייה	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
	בכל אזור לפי מטבע הפעילות					
	216,711	3,232	95,931	117,548		
	100%	2%	41%	57%	במאוחד	אחוז מסך רווחי השערך
	100%	1%	44%	54%	חלק התאגיד	

[\*] לפרטים אודות נכס בית אסיה ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 7.2 לפרק א' זה לעיל.

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021						
אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ באלפי ש"ח	הפצה ותעשייה	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
	בכל אזור לפי מטבע הפעילות					
66%	273,438	-	115,479	157,959	במאוחד	ישראל [באלפי ש"ח]
72%	273,438	-	115,479	157,959	חלק התאגיד	
35%	145,187	12,437	6,225	23,841	במאוחד	שוויץ [בפרנק שוויצרי]
30%	112,955	9,676	4,843	18,548	חלק התאגיד	
2%	9,891	-	-	2,528	במאוחד	צרפת [באירו]
2%	7,779	-	-	1,989	חלק התאגיד	
(3%)	(14,592)	-	-	(3,134)	במאוחד	אנגליה (בלירה שטרלינג)
(4%)	(11,792)	-	-	(2,533)	חלק התאגיד	
100%	413,924	42,484	136,743	234,697	במאוחד	סה"כ [באלפי ש"ח]
100%	382,380	33,052	132,022	217,306	חלק התאגיד	
	100%	10%	33%	57%	במאוחד	אחוז מסך רווחי השערך
	100%	8%	35%	57%	חלק התאגיד	

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020						
אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ באלפי ש"ח	הפצה ותעשייה	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
	בכל אזור לפי מטבע הפעילות					
(11%)	7,610	-	(21,466)	29,076	במאוחד	ישראל [באלפי ש"ח]
(11%)	7,610	-	(21,466)	29,076	חלק התאגיד	
(18%)	12,893	6,821	(12,613)	9,276	במאוחד	שוויץ [בפרנק שוויצרי]
(18%)	10,031	5,306	(9,813)	7,217	חלק התאגיד	
6%	(4,510)	-	-	(1,162)	במאוחד	צרפת [באירו]
6%	(3,158)	-	-	(814)	חלק התאגיד	
123%	(86,114)	-	15,965	(4,989)	במאוחד	אחר (בלירה שטרלינג)
123%	(70,781)	-	-	(4,074)	חלק התאגיד	
100%	(70,121)	25,242	(131,322)	35,959	במאוחד	סה"כ [באלפי ש"ח]
100%	(54,791)	19,639	(108,324)	33,894	חלק התאגיד	
	100%	(36%)	187%	(51%)	במאוחד	אחוז מסך רווחי השערך
	100%	(36%)	198%	(62%)		

(\*) בניכוי הוצאות בניה.

## 7.4.5

**פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים :** בכל הנוגע לדמי השכירות בישראל, טווח דמי השכירות למ"ר גבוה מ-25% בשימוש הן במשרדים והן במסחר. משרדים - הגבוה ב-2022 2,121 ש"ח (ב-2021 2,046 ש"ח) והנמוך ב-2022 1,550 ש"ח (ב-2021 393 ש"ח)\*]. מסחר - הגבוה ב-2022 8,277 ש"ח (ב-2021 7,794 ש"ח) והנמוך ב-2022 604 ש"ח (ב-2021 802 ש"ח). בכל הנוגע לדמי השכירות בשוויץ ובצרפת, טווח דמי השכירות למ"ר גבוה מ-25% בשימוש במשרדים, ובשוויץ גם במסחר. משרדים שוויץ - הגבוה ב-2022 CHF 447 (ב-2021 CHF 447) - מסחר שוויץ - הגבוה ב-2022 CHF 418 (ב-2021 CHF 376) והנמוך ב-2022 CHF 182 (ב-2021 CHF 171) - הפצה ותעשייה שוויץ - הגבוה ב-2022 CHF 178 (ב-2021 CHF 165) והנמוך ב-2022 CHF 68 (ב-2021 CHF 55) - משרדים צרפת - הגבוה ב-2022 € 627 (ב-2021 € 609) והנמוך ב-2022 € 76 (ב-2021 € 72).

[\*] לא כולל את נתוני נכס 'בית אסיה' בשל העובדה כי תוצאות הנכס אינן מייצגות ועשויות להטות את ממוצע הנתונים. לפרטים נוספים ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 7.2 לפרק א' זה לעיל.

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר [לשנה] בפועל במטבע הפעילות:						
שימושים		משרדים		מסחר		הפצה ותעשייה
לשנה שנסתיימה ביום						
אזורים	31.12.2022	[*] 31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
ישראל (בשקלים חדשים)	1,884	1,296	4,070	3,599	-	-
שוויץ (בפרנק שוויצרי)	301	298	251	245	74	82
צרפת (באירו)	286	226	-	-	-	-
אנגליה (בלירה שטרלינג)	604	592	2,205	2,205	-	-

[\*] לא כולל את נתוני נכס 'בית אסיה' בשל העובדה כי תוצאות הנכס אינן מייצגות ועשויות להטות את ממוצע הנתונים. לפרטים נוספים ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 7.2 לפרק א' זה לעיל.

## 7.4.6 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים:

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים:									
שימושים		משרדים		מסחר		הפצה ותעשייה			
(באחוזים)									
אזורים	ליום 31.12.22	לשנת 2022	לשנת 2021	ליום 31.12.22	לשנת 2022	לשנת 2021	ליום 31.12.22	לשנת 2022	לשנת 2021
ישראל	100% [*]	99% [*]	80% [**]	-	100%	100%	-	-	-
שוויץ	92%	93%	88%	93%	95%	96%	100%	98%	96%
צרפת	71%	72%	69%	-	-	-	-	-	-
אנגליה	100%	100%	100%	84%	75%	66%	-	-	-

[\*] לא כולל את נתוני נכס 'בית אסיה' בשל העובדה כי תוצאות הנכס אינן מייצגות ועשויות להטות את ממוצע הנתונים. לפרטים נוספים ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 7.2 לפרק א' זה לעיל.

[\*\*] במהלך שנת 2021 שיעור התפוסה במשרדים בישראל (ללא בית אסיה) עמד על 90%.

7.4.7 פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים:

מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים:						
הפצה ותעשייה		מסחר		משרדים		שימושים
לימים						
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	אזורים
-	-	2	1	1	2	ישראל
4	5	8	8	12	12	שוויץ
-	-	-	-	9	8	צרפת
-	-	1	1	4	4	אנגליה
4	5	11	10	26	26	סה"כ מספר נכסים מניבים:

7.4.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל לפי אזורים ושימושים:

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים ושימושים:						
הפצה ותעשייה		מסחר		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום						
(באחוזים)						
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	אזורים
-	-	4.5	5.1	4.3 (*)	4.7 (*)	ישראל
4.2	4.7	4.2	4.3	3.9	4.1	שוויץ
-	-	-	-	5.6	3.7	צרפת
-	-	3.9	4.8	5.3	6	אנגליה

(\*) לא כולל את נתוני נכס 'בית אסיה' בשל העובדה כי תוצאות הנכס אינן מייצגות ועשויות להטות את ממוצע הנתונים. לפרטים נוספים ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 7.2 לפרק א' זה לעיל.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים [\*]

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (בש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
15	1	-	106,542	1,131	4	-	103,559	רבעון 1
818	1	-	105,545	2,211	11	-	100,872	רבעון 2
190	2	-	105,100	394	5	-	99,603	רבעון 3
34,435	150	-	105,060	36,101	157	-	99,086	רבעון 4
4,161	20	-	396,807	29,272	62	-	375,896	שנת 2024
5,365	14	-	399,657	33,261	47	-	338,470	שנת 2025

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (בש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
5,926	26	-	393,626	22,553	47	-	296,403	שנת 2026
368,577	310	-	3,408,603	294,565	191	-	1,376,140	שנת 2027 ואילך
<b>419,487</b>	<b>524</b>	<b>-</b>	<b>5,020,940</b>	<b>419,488</b>	<b>524</b>	<b>-</b>	<b>2,790,029</b>	סה"כ

[\*] הטבלה שלעיל אינה כוללת את נתוני נכס 'בית אסיה' בשל העובדה כי תוצאות הנכס אינן מייצגות ועשויות להטות את ממוצע הנתונים. לפרטים נוספים ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 7.2 לפרק א' זה לעיל.

הנתונים בדבר הכנסה מצבר הזמנות ובדבר תקופות ההכרה בהכנסה הצפויה מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") המבוסס על הנחות, הערכות ותוכניות החברה בין היתר על סמך ההתקשרויות המחייבות עם שוכרי שטחים. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי באופן שאין כל ודאות בהתממשותו וזאת, בין היתר, בשל אי תשלום בפועל, אי חידוש הסכם, הפסקת הסכם, שינוי במצב הכלכלי, גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה, לרבות עקב השפעתם האפשרית של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בדוח זה להלן.

#### 7.5 שוכרים עיקריים (מצרפי)

לקבוצה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות בתחום פעילות זה אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות ואין לקבוצה לקוח בתחום השקעה בנדל"ן שההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים שלה. לקבוצה שוכרי עוגן בשוויץ (שוכרים המהווים מוקד משיכה למבקרים), "Migros" ו-"Coop"<sup>7</sup>.

#### 7.6 נכסים בהקמה (מצרפי)

נכסים בהקמה באירופה, לפי אזורים:			
תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			אזור
2020	2021	2022	פרמטרים
-	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
-	36,647	36,647	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (מ"ר)
-	7.8 מיליון פרייש	16.7 מיליון פרייש	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד)
-	15.9 מיליון פרייש	37.45 מיליון פרייש	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד)
-	25 מיליון פרייש	30 מיליון פרייש	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד)

<sup>7</sup> Migros ו-Coop הינן שתיים מרשתות הקמעונאות הגדולות בשוויץ.



			נכסים בהקמה באירופה, לפי אזורים:	
תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
2020	2021	2022		
-	115.1 מיליון פרי"ש	96 מיליון פרי"ש	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר משהשטח (מאוחד) (אומדן)	

המידע בדבר סכום ההשקעה הצפוי ו/או הגידול בשטחים להקמה הינו מידע צופה פני עתיד המתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות העבודה של הקבוצה, לרבות על קבלת אישורים רגולטורים, אישורי צדדי ג', התנהלות צדדי ג', מצב הכלכלה העולמי ככלל ושל שוויץ בפרט וכיו"ב (הכל לפי העניין) - ואין כל וודאות בדבר התקיימות הנ"ל, באופן חלקי או מלא, ויכול ויחולו בכך שינויים מהותיים. כמו כן, הנתונים בדבר ההכנסה הצפויה כאמור לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על עמידת השוכר בהוראות החוזה האמור לעיל, וכן על הנחות והערכות של החברה. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי באופן שאין כל ודאות בהתממשותו וזאת, בין היתר, בשל שינוי במצב הכלכלי, אי הצלחה להתקשר עם צדדי ג' בתנאים המבוקשים, אי הצלחה להוציא אל הפועל את תוכניות החברה, גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה, לרבות עקב השפעתם האפשרית של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בדוח.

7.7 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

			קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים	
תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
2020	2021	2022		
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	אנגליה
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי לירה סטרלינג)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי לירה סטרלינג)	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים במאוחד (בלירה סטרלינג)	
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו

			קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים	
תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
2020	2021	2022		
77,096	-	-	עלות נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי לירה סטרלינג)	
3,825	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי לירה סטרלינג)	
5,833	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)	
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי פרנק שווייצרי)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי פרנק שווייצרי)	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים במאוחד (פרנק שווייצרי)	
-	1	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו
-	77,406	5,630	עלות נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי פרי"ש) [*]	
-	3,856	160	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי פרי"ש)	
-	55,037	2,120	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)	
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו
-	-	6,350	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	-	2,139	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)	

שוויץ

צרפת

			קרקות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים		
תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
2020	2021	2022			
-	-	376	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)		
-	-	150	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים במאוחד (באירו)		
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה		נכסים שנרכשו
-	-	-	עלות נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)		
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)		
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	
-	-	34,886	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	2,274	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)		
-	-	209	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים במאוחד (באלפי ש"ח)		

[\*] עלות הרכישה כוללת השקעה בקרקע פנויה. בכוונת החברה לקדם בניה על הקרקע.

7.8. רשימת נכסים מהותיים

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			פריט מידע															
הנחות נוספות בבסיס ההערכה - Cap /Rate שיעור הון **	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמ"ש ממוצעים למ"ר לשנה (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שערך (הפסדי) (מאוחד) (באלפי מטבע הפעילות)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%) *	שיעור התשואה המתאם [1] (%)	שיעור התשואה [1] (%)	NOI מתואם (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה ללא דמי ניהול (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הון תקופה (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שנה	שם הנכס ומאפייניו		
5.75%	היוון הכנסות	רלי טרייסמן	2,883	100%	149,420	ל.ר.	16.3%	5.8%	5.1%	77,834	68,581	69,750	1,346,163	1,346,163	שנת 2022	ישראל	אזור	פרויקט האזור המסחרי בממילא ירושלים (1)(2)
5.75%			2,688	100%	110,430	ל.ר.	13.1%	5.8%	4.6%	69,055	54,811	55,977	1,196,433	1,196,433	שנת 2021	ש"ח	ציון מטבע הפעילות	
6.25%			2,592	98%	(20,000)	ל.ר.	13.7%	6.1%	5.2%	66,137	55,909	57,338	1,085,600	1,085,600	שנת 2020	419,779	עלות מקורית/עלות הקמה (במטבע הפעילות)	
																100%	חלק התאגיד [%]	
																21,400	שטח [מ"ר]	
																וכ-591 מקומות חניה		

[1] "שיעור התשואה" (בפועל) הינו - NOI מחולק בשווי ההון לתום התקופה; וכן "שיעור התשואה המתאם" הינו - NOI מתואם מחולק בשווי ההון לתום תקופה.  
 \* עלות מקורית- כמשמעותה בדוחות הכספיים (ראה ביאור 2ג) לדוחות הכספיים - בסיס המדידה).  
 \*\* שיעור הון עיקרי.

**(1) האזור המסחרי, מתחם ממילא ירושלים**

פדיון ממוצע - הפדיון הממוצע למ"ר<sup>8</sup> לשנת 2022 הינו כ-2,360 ש"ח למ"ר<sup>9</sup> (לא כולל מע"מ), לשנת 2021 הינו כ-2,369 ש"ח למ"ר<sup>10</sup> (לא כולל מע"מ) ולשנת 2020 הינו כ-2,165 ש"ח למ"ר (לא כולל מע"מ). יובהר כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה, והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים, וכי אין ביכולת החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

**(2) תביעת החוב בענין קרתא**

ביחס להחלטת המנהל המיוחד של קרתא שהתקבלה ביום 30.3.2019 לגבי תביעת החוב של החברה, ראו ב31(3) לדוחות הכספיים וכן לדוח מידי מיום 31.3.2019, המובא בזאת על דרך ההפניה.

**7.9. פרטים אודות נכסים להשקעה של הקבוצה**

**7.9.1 פרטים נוספים אודות מעריכי השווי אשר עשויים להיחשב כ"מעריכי שווי**

**מהותיים מאוד"11 לחברה:**

מספר נכסי נדל"ן להשקעה בשוויץ*	זיהוי נושא הערכה
<b>זיהוי המעריך ונתונים על פרטי התקשרות</b>	
Wuest Partner	<b>שם המעריך</b>
4.4.2022	<b>מועד התקשרות</b>
הנהלת EPIC Suisse AG	<b>זהות התאגיד שהזמין את הערכת השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על התקשרות עם מעריך השווי</b>
<u>Mr. Moritz Menges (Director)</u> Diploma – Wirtschaftsingenieur (real estate economy and engineering), Chartered Surveyor MRICS <u>Mr. Jan Barthel (Partner)</u> Chartered Surveyor MRICS, CIS Hypzert (F), dipl. Bauing, TU, MSc Real Estate <u>Mr. Timo Gfeller (Consultant)</u> MSc ETH Civil Engineering CAS UZH Investment Management <u>Mr. Nicolas Peikert (Senior Consultant)</u> Bachelor in Business Administration, MA in Business Innovation	<b>השכלה</b>
Moritz Menges - 15 שנים	<b>ניסיון בביצוע</b>

8 מחושב לפי שטח המושכרים שאינו כולל שטחים ציבוריים המתווספים לשטח המושכר.

9 יובהר כי הפדיון הממוצע למ"ר לשנת 2021, כלל תקופה של כ-10 חודשים, מלקראת סוף חודש פברואר 2021 ועד תום דצמבר 2021 מאחר ובחודשים ינואר ומרבת פברואר 2021 המתחם היה סגור עקב המגבלות בשל נגיף הקורונה. על פי ניסיון העבר, הפדיון בחודשים ינואר ופברואר בכל שנה הוא נמוך יחסית לחודשים האחרים בשנה. הפדיון הממוצע ל-10 חודשים המקבילים בשנת 2022 מתחילת מרץ 2022 ועד לסוף דצמבר 2022 עמד על כ-2,472 ש"ח למ"ר (לא כולל מע"מ).

10 ראו ה"ש 9 לעיל.

11 "מעריך שווי מהותי מאוד" כהגדרתו בהנחיית גילוי שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 22 ביולי 2015 בנושא גילוי בדבר אי תלות מעריך שווי ומהותיות מעריך שווי הנובעת ממספר הערכות שווי.

מספר נכסי נדל"ן להשקעה בשוויץ*	זיהוי נושא הערכה
Jan Barthel - 20 שנים Timo Gfeller – 3 שנים Nicolas Peikert – 3 שנים	
-	תניות (אם קיימות) לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי
-	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי
<b>כללי</b>	
סך הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי- 5,729,831 אלפי ש"ח	סך ההון העצמי, הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות והוצאות אשר הוערכו על ידי מעריך השווי

ביאור:

\* מעריך שווי זה ביצע עבור החברה מספר הערכות שווי אשר שימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי ובמקובץ בסכום כולל (בערכים מוחלטים) העולה על עשרים וחמישה אחוזים מסך נכסי התאגיד כפי שהם הוצגו בדוח הכספי המאוחד ליום האחרון לשנת הדיווח.

7.9.2. התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

ליום 31.12:		התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי	
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
2021	2022		
8,767,394	9,721,790	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 7.4.2 לפרק א' לדוח] (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
-	-	באזור אנגליה - סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה (מאוחד)	
54,161	142,875	באזור שוויץ - סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה (מאוחד)	
-	-	סה"כ (מאוחד)	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה"	התאמות
-	-	בדוח על המצב הכספי	
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	-	נכסים המוחזקים בחברות המוצגות בגישת השווי המאזני	
54,132	142,875	התאמות אחרות (*)	
54,132	142,875	סה"כ התאמות	
8,875,687	9,864,665	סה"כ, אחרי התאמות	
8,875,687	9,864,665	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכ-ספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
-	-	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
8,875,687	9,864,665	סה"כ	

(\*) קרקעות בשוויץ עם זכויות בניה לנדל"ן מניב.

#### 7.10. תחרות

שוק הנדל"ן להשקעה בכל אחת מהמדינות בהן פעילה הקבוצה הינו שוק רחב המאופיין במספר רב של הפעילים בו, וכל בעל נכס, קטן כגדול, המציע אותו להשכרה, מתחרה בפעילות הקבוצה. לאור זאת, מספר המתחרים בתחום הוא גדול, ולחברה אין הערכה לגבי חלקה של הקבוצה בשווקים ובמדינות בהן היא פעילה, אשר בכל מקרה אינו מהווה להערכתה חלק מהותי בהתחשב בשווקים בה היא פועלת. תנאי התחרות בתחום נדל"ן להשקעה נובעים משקלול של מספר פרמטרים עיקריים, ביניהם: איכות הנכס, הנקבעת בין היתר בהתאם למיקום הנכס ורמת הגימור שלו; שווי הנכס המושכר, המשפיע על גובה דמי השכירות ואורך תקופת הסכם השכירות. בשוק הנדל"ן להשקעה, להבדיל ממוצרים אחרים, לזהות בעלי הנכס קיימת משמעות נמוכה והחלטות השוכרים מתקבלות בדרך כלל אד-הוק, בהתייחס לנכס הספציפי. בנדל"ן להשקעה המסחרי קיימת תחרות באזור בו ממוקמים מרכזי מסחר וקניות בקרבה גדולה זה לזה. על מנת להתמודד עם התחרות בשטחי המסחר להשקעה, דואגת הקבוצה לרמת תחזוקה גבוהה ולחידוש שטחי המסחר מעת לעת וכן להרחבת מגוון השוכרים הפוטנציאליים על ידי יצירת תמהיל של שוכרים רב ומגוון.

#### 7.11. איכות הסביבה (סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם)

החברה מעריכה כי נכון למועד הדוח אין סיכונים סביבתיים אשר צפויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד במגזר זה.

האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הנסיבות הנוכחיות, לרבות על הרגולציה הנוכחית ו/או על הפעילות הנוכחית של החברה. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי באופן שאין כל ודאות בהתממשותו וזאת, בין היתר, בשל שינוי ברגולציה ו/או בפעילות החברה ו/או בשל גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה, לרבות עקב השפעתם האפשרית של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בדוח זה להלן.

#### 7.12. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

בארץ - השכרת נכסים כפופה לחוק השכירות והשאיילה תשל"א-1971 המסדיר את מערכת היחסים בין שוכר למשכיר. בנוסף, הפעילות בתחום זה מושפעת משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום המיסוי (מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני, לרבות מס רכישה, מס שבח והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין). כמו-כן, פעילות התאגיד במגזר זה כפופה בין היתר לחקיקה בנושא רישוי עסקים, הגבלים עסקיים וכו'. יצוין כי בהתאם לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, והתקנות על-פיו, למועד הדוח קיימים בידי הקבוצה רישיונות עסק או היתרים בתוקף: רישיון לעסק בתוקף לגבי חניון מגדל אלרוב (עד ליום 31.12.2031), היתר לעסק לחניון מתחם ממילא (עד ליום 31.12.2027) וכן החברה פועלת לחידוש רישיון עסק של חניון בית אסיה שתוקפו פג ביום 31.12.2022. הרישיונות או ההיתרים מוארכים מעת לעת.

בשוויץ - בהתאם לדין השוויצרי, רכישה של נכסי נדל"ן למגורים על ידי זרים מחייבת קבלת אישור. בהתאם, קיבלו EPiC THREE ו-EPiC SEVEN את האישורים הנדרשים.

#### 7.13. קניין רוחני

אין (ראו סעיף 8.18 להלן).

## 7.14. כללי והפניות

לפרטים בנוגע למגזר זה בדבר הסכמים מהותיים, הליכים משפטיים, יעדים ואסטרטגיה עיסקית, צפי להתפתחות בשנה הקרובה, מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים ודיון בגורמי סיכון ראו לעיל ולהלן בדוח זה.

## 8. תחום פעילות המלונות בישראל ותחום פעילות המלונות בחו"ל

### 8.1. כללי

להלן יפורטו בפרק זה שני תחומי פעילות של החברה: (א) מלונות בישראל; (ב) מלונות בחו"ל. במסגרת התיאור אשר נכלל בפרק זה, יוצגו שני תחומי הפעילות באופן מרוכז<sup>12</sup>, כאשר המידע שייכלל בפרק ייעשה תוך פילוח בין תחום המלונות בישראל לתחום המלונות בחו"ל. יחד עם האמור, ועל מנת להימנע מחזרות מיותרות, לעיתים נכלל תיאור המשותף הן למלונות בישראל והן למלונות בחו"ל ככל שכך.

### 8.2. מידע כללי על תחומי הפעילות

הפעילויות בתחום המלונות בישראל ובתחום המלונות בחו"ל, מתרכזות במלונות לייף סטייל יוקרתיים וכן מלונות קלאסיים (Traditional), הממוקמים בערים מרכזיות, בעלות שיעורי תפוסה גבוהים ומחירים ממוצעים גבוהים למלונות יוקרה.

#### 8.2.1. המלונות בישראל:

בישראל, הקבוצה הינה הבעלים<sup>13</sup> והמנהלת של מלונות היוקרה מצודת דוד וממילא בירושלים. המלונות ממוקמים בסמיכות זה לזה, מול האתר ההיסטורי "מצודת ומגדל דוד" וצופים אל חומות העיר העתיקה. במלון מצודת דוד 385 חדרים וסוויטות ו-11 אולמות (האולמות הינם בשטח כולל של כ-2,100 מ"ר). המלון נפתח בשנת 1998. יצוין כי במהלך שנת 2014 הוחלט על תוכנית רב שנתית לשדרוג מלון מצודת דוד אשר הסתיים לקראת סוף שנת הדוח. במלון ממילא 194 חדרים וסוויטות ו-4 אולמות (האולמות הינם בשטח כולל של כ-727 מ"ר), המלון נפתח בחודש יולי 2009.

מלונות אלה נחשבים למלונות המפוארים ביותר בירושלים. מלונות הקבוצה בירושלים מדורגים בין המלונות היוקרתיים במזרח התיכון על ידי מגזין התיירות למלונות יוקרה CONDE NAST TRAVELER.

#### מלון מצודת דוד:

- בשנת 2021 נכלל מלון מצודת דוד במקום השמיני ב- Travel & Leisure world's best awards.

<sup>12</sup> בהתאם לעמדה משפטית '105-25: קיצור דוחות', של סגל רשות ניירות ערך, כאשר הגילוי בו נקטה החברה הינו לפי האפשרות שנוספה בתאריך 27.12.2015 (להציג את תחומי הפעילות באופן מרוכז כך שבמסגרת כל סעיף ייכלל המידע בפילוח בין תחומי הפעילות).

<sup>13</sup> על הנכסים רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת מוסד בנקאי להבטחת מסגרת אשראי. אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ רשמה שעבוד שוטף לטובת מדינת ישראל על כל הנכסים שישמשו את מלון ממילא וכל הנכסים שנובעים מהם, אשר מוחרג רק למלון במתחם ממילא.



- בשנת 2021 זכה מלון מצודת דוד במקום 17 ברשימת בתי המלון הטובים ביותר במזרח התיכון של מגזין CONDE NAST TRAVELER (ובמקום השני בישראל).
- בשנת 2020 זכה מלון מצודת דוד במקום 7 ברשימת עשרת בתי המלון הטובים ביותר במזרח התיכון של מגזין CONDE NAST TRAVELER.
- בשנת 2019 זכה מלון מצודת דוד במקום 4 ברשימת עשרת בתי המלון הטובים ביותר במזרח התיכון של מגזין CONDE NAST TRAVELER (ובמקום הראשון בישראל).
- בשנת 2019 זכה מלון מצודת דוד להכלל ברשימת מלונות היוקרה הטובים ביותר בישראל של Travelers Awards-Trip Advisor במקום ה-8.
- בשנת 2019 הספא הממוקם במלון מצודת דוד זכה במקום הראשון מבין מתחמי הספא בירושלים ע"י Trip Advisor.

#### מלון ממילא :

- בשנת 2022 מלון ממילא נכנס לרשימה היוקרתית של world travel awards.
- בשנת 2021 זכה מלון ממילא במקום 7 ברשימת עשרת בתי המלון הטובים ביותר במזרח התיכון של מגזין CONDE NAST TRAVELER (ובמקום השלישי בישראל).
- בשנת 2020 זכה מלון ממילא במקום 11 ברשימת בתי המלון הטובים ביותר במזרח התיכון של מגזין CONDE NAST TRAVELER.
- בשנת 2019 זכה מלון ממילא במקום 5 ברשימת עשרת בתי המלון הטובים ביותר במזרח התיכון של מגזין CONDE NAST TRAVELER (ובמקום השני בישראל).
- בשנת 2019 זכה מלון ממילא להכלל ברשימת מלונות היוקרה הטובים ביותר בישראל של Travelers Awards-Trip Advisor במקום ה-10.
- בשנת 2019 מסעדת Rooftop הממוקמת במלון ממילא נבחרה במקום השני מבין המסעדות המומלצות ביותר בירושלים ע"י Trip Advisor.

#### 8.2.2 המלונות בחו"ל:

Locka<sup>14</sup> (לרבות באמצעות חברות בנות) מחזיקה :

<sup>14</sup> לפרטים אודות אחזקת החברה ב-LOCKA ראו את הפירוט הנכלל במסגרת ביאור 10.ב31 לדוחות הכספיים.

א. במלון באמסטרדם, הולנד, "הקונסרבטוריום" אשר נפתח באופן הדרגתי בראשית שנת 2012. במלון "הקונסרבטוריום" יש כ-130 סוויטות וחדרים וכ-650 מ"ר שטחים להשכרה לחנויות יוקרה.

ב. במלון, "קפה רויאל", אשר נפתח באופן הדרגתי בראשית שנת 2013. במלון "קפה רויאל" יש כ-160 סוויטות וחדרים. הנכס כולל גם ספא, מסעדה ושטחי מסחר בהיקף של כ-1,300 מ"ר. הנכס הינו בשטח כולל של כ-24 אלף מ"ר. המלון האמור מוחזק באמצעות חברת בת בהחזקה מלאה של Locka - Barco Investments B.V. ("Barco").

ג. במלון Lutetia הממוקם ברובע St-Germain בפריז, צרפת. המלון נסגר במהלך הרבעון השני של שנת 2014 לצורך שדרוג והסבה על מנת שיעמוד בסטנדרטים הגבוהים המאפיינים את יתר מלונות הקבוצה. לאחר סיום השדרוג המלון כולל כ-184 חדרים וסוויטות, אולמות אירועים, מרכז עסקים מסעדות וספא.

המלון נפתח מחדש בחודש יולי 2018 באופן הדרגתי והחל מתחילת שנת 2019 המלון נפתח במלואו. המלון האמור מוחזק באמצעות חברת בת בהחזקה מלאה של L.Hotel Holding BV - Locka.

כל מלונות הקבוצה חברים במועדון היוקרתי של איגוד סוכנויות נסיעות היוקרה VIRTUOSO. בנוסף לכך כל מלונות הקבוצה גם חברים בסוכנות נסיעות היוקרה הנחשבת ביותר בעולם FH&R.

#### מלון קונסרבטוריום:

8.2.2.1 בשנת 2022 זכה מלון קונסרבטוריום במקום ה-11 מבין המלונות הטובים ביותר בצפון אירופה על ידי ה-Condade Nast Traveler. בנוסף, מסעדת טאיקו אשר במלון נבחרה כמסעדה האסיאתית הטובה ביותר של השנה על ידי Gault & Millau. כמו כן מלון הקונסרבטוריום נבחר לאחד מ-5 בתי המלון הטובים ביותר באמסטרדם על ידי Travel & Leisure world's best awards.

8.2.2.2 בשנת 2021 זכה מלון קונסרבטוריום בהולנד במקום השישי מבין המלונות הטובים באמסטרדם על ידי ה-Condade Nast Traveler.

8.2.2.3 בשנת 2020 זכה מלון קונסרבטוריום בהולנד במקום השביעי מבין רשימת המלונות בחלקה הצפוני של אירופה על ידי ה-Condade Nast Traveler.

- 8.2.2.4 בשנת 2020 נכלל המלון ברשימת בתי המלון הטובים ביותר של First Grand Hotel ו- Travel & Leisure world's best awards Champion.
- 8.2.2.5 בשנת 2019 מלון קונסרבטוריום בהולנד זכה במקום הראשון במלון הטוב ביותר על ידי המגזין Luxery Lifestyle.
- 8.2.2.6 בשנת 2019 זכה המלון בתג הזהב בקטגוריית בתי המלון הטובים באירופה על ידי המגזין U.S News & World Report.
- 8.2.2.7 בשנים 2016 עד 2019 נבחר מלון קונסרבטוריום על ידי ה- CONDE NAST TRAVELER, להיכלל ברשימת ה-Golden List כאחד המלונות הטובים ביותר בהולנד.
- 8.2.2.8 מלון קונסרבטוריום קיבל את "סימן הפרפר" בעקבות מחויבות המלון ל-"קיימות".

#### מלון קפה רויאל:

- 8.2.2.9 מלון קפה רויאל קיבל בשנת 2022 אות הצטיינות על ידי מגזין Trip Advisor.
- 8.2.2.10 בשנת 2020 זכה מלון קפה רויאל בלונדון במקום השלישי מבין המלונות הטובים באירופה ובמקום השני מבין המלונות בלונדון על ידי Travel & Leisure world's best awards.
- 8.2.2.11 בשנת 2020 נכלל המלון ברשימת בתי המלון הטובים ביותר של Travel & Leisure world's best awards.
- 8.2.2.12 בשנת 2019 זכה ספא המלון בפרס הספא הטוב בלונדון ע"י ה- Trip Advisor.
- 8.2.2.13 בשנת 2019 המלון נבחר במקום רביעי ברשימת בתי המלון הטובים בלונדון על ידי המגזין CONDE NAST TRAVELER.
- 8.2.2.14 המלון קיבל את "סימן הפרפר" בעקבות מחויבות המלון ל-"קיימות".

#### מלון לוטסיה:

- 8.2.2.15 בשנת 2022 קיבל מלון לוטסיה דירוג יוקרתי של 5 כוכבים על ידי Forbes Travel Guide.
- 8.2.2.16 בשנת 2022 נבחר מלון לוטסיה על ידי מגזין CONDE NAST TRAVELER במקום ה-2 מבין המלונות הטובים בפריז.

- 8.2.2.17. בשנת 2021 נבחר המלון במקום השני מבין המלונות הטובים בפריז "בחירת הקוראים" במגזין CONDE NAST TRAVELER.
- 8.2.2.18. בשנת 2020 נבחר המלון במקום החמישי מבין המלונות הטובים בפריז בפרס "בחירת הקוראים" במגזין CONDE NAST TRAVELER.
- 8.2.2.19. בשנת 2020 נכלל המלון ברשימת בתי המלון הטובים ביותר של Travel & Leisure world's best awards.
- 8.2.2.20. בשנת 2019 זכה המלון במקום השלישי בפרס "בחירת הקוראים" במגזין CONDE NAST TRAVELER.
- 8.2.2.21. בשנת 2019 זכה המלון בפרס המלון היוקרתי החדש הטוב ביותר מטעם המגזין World Luxury Hotel Award.
- 8.2.2.22. בחודש אוקטובר 2019 הוענק למלון מעמד של "ארמון" והינו המלון היחידי שזכה במעמד זה מכל המלונות אשר נמצאים בגדה השמאלית לנהר הסן ("La Rive Gauche").

### 8.3 מבנה תחומי הפעילויות ושינויים החלים בהם

#### 8.3.1 כללי

תחום המלונות בישראל ותחום המלונות בחו"ל כוללים שירותי אירוח, כנסים ואירועים. בשנים האחרונות חלה מגמת התמחות והתמקצעות של מלונות בתחום מסוים, ובקהל יעד מסוים, כגון מלונות בריאות וספא ומלונות "לייף סטייל" יוקרתיים. תחום המלונות בישראל ותחום המלונות בחו"ל מטבעם כרוכים בהשקעות תכופות, בתחזוקה שוטפת ופיתוח של בתי המלון. תחומי פעילות אלו מושפעים מהמאפיינים הייחודיים לענף התיירות בכלל ומגורמים כלכליים וביטחוניים המשפיעים באופן ישיר על תחומי הפעילות האמורים בפרט.

#### 8.3.2 מידע נוסף ביחס למלונות בחו"ל

##### א. שנות ההפעלה הראשונות וההשלכות

על פי הניסיון שנצבר בקבוצה בתחום מלונאות בחו"ל התואם את המקובל בענף, חלק ממבנה תחום הפעילות -- הממוקד במלונות לייף סטייל יוקרתיים הממוקמים בערים מרכזיות, ובמחירים ממוצעים גבוהים למלונות יוקרה -- הינו ששנות ההפעלה הראשונות של המלון הינן שנות הרצה והיכרות, בין היכרות עם סוכנים ובין היכרות עם לקוחות ישירים, ובמהלכן מתגבש המיתוג, המיצוב והפרסום ושנים אלו בין היתר אינן משקפות את ההכנסות המייצגות

ובהכרח רווח תפעולי מייצג, ועם ההתקדמות בשנות ההפעלה צפויה להירשם עלייה מדורגת בתוצאות עד הגעה לרווח תפעולי מייצג<sup>15</sup>.

#### ב. התייחסות קונקרטיה למלונות הקבוצה בחו"ל

לאור האמור לעיל, מלון קפה רויאל בלונדון משתייך לקבוצת מלונות הפאר המובחרים ביותר בלונדון שבהם נמנים מלונות בעלי מורשת והיסטוריה של עשרות שנים רבות.

מלון לוטסיה נפתח ב-2018 וסבל מאז פתיחתו מהשלכות מגיפת הקורונה, ומחאת האפודים הצהובים, ולמועד זה להערכת החברה טרם הגיע לרווח תפעולי מייצג.

יצויין כי הערכות החברה כאמור תלויות בין היתר גם במצב הספציפי של שוק מלונות היוקרה בכל מדינה רלבנטית ובהשלכות מקרו כלכליות שעשויות לחול בשנים הקרובות על אותם שווקים ואשר אינם בשליטתה של החברה.

#### 8.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחומי הפעילות וברווחיותם

##### 8.4.1 תחום המלונאות בישראל<sup>16</sup>

בישראל, בשנת 2022 נרשמו בסה"כ בכל הארץ כ-23 מיליון לינות במלונות שבישראל (המהווים עלייה של כ-48% לעומת שנת 2021), מהן כ-7.1 מיליון לינות תיירים (כ-31% מכלל הלינות) וכ-15.9 מיליון לינות ישראלים. שיעור תפוסת החדרים במלונות בירושלים עמד בשנת 2022 על כ-51% (נכון לרבעון 3 2022) (בשנת 2021 עמד שיעור תפוסת החדרים על כ-21%).

##### 8.4.2 תחום המלונאות בחו"ל<sup>17</sup>

בשנת 2022 הייתה עלייה של 17.5% במחיר הממוצע ללילה ביחס למלונות LUXURY בלונדון לעומת שנת 2021. תפוסת מלונות היוקרה בלונדון עמדה על 58% בשנת 2022 לעומת תפוסה של 27% בשנת 2021. תפוסת מלונות היוקרה באמסטרדם בשנת 2022 עמדה על כ-48% לעומת 17% בשנת 2021, והמחיר הממוצע ללילה עלה בכ-31% לעומת שנת 2021.

#### 8.5 התפתחויות בשווקים של תחומי הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלהם - בשנים

האחרונות ניתן להבחין במספר התפתחויות בשווקים של תחום המלונאות בישראל ותחום המלונאות בחו"ל ובמאפייני הלקוחות של תחומים אלו, אשר העיקריים שבהם יפורטו להלן: ערוץ השיווק באמצעות סחר אלקטרוני - האינטרנט הולך ותופס נתח עיקרי מהליך השיווק והוא מהווה כיום זירת סחר בתחום המלונות בישראל ובתחום המלונות בחו"ל; חיזוק המכירה הישירה -

<sup>15</sup> הצפי בדבר העלייה המדורגת בתוצאות המלון עד הגעה לרווח תפעולי מייצג הינו מידע צופה פני עתיד המתבסס על הנחות, תחזיות ואו תכניות העבודה של הקבוצה, תפוסת המלון, מצב הכלכלה העולמי, העיר והמדינה הרלבנטיים וכיו"ב - ואין כל וודאות בדבר התקיימות הנ"ל, באופן חלקי או מלא, ויכול ויחולו בכך שינויים מהותיים.

<sup>16</sup> נתונים אודות ענף המלונאות בישראל נלקחו מדוחות אשר פורסמו על ידי משרד התיירות והתאחדות המלונות.

<sup>17</sup> נתונים אודות ענף המלונאות בחו"ל נלקחו מדוחות אשר מפורסמים על ידי חברת STR <https://str.com>.

ניכרת עליה במכירה ישירה באמצעות מרכזי הזמנות ברשת; שינוי בציפיות הלקוח - ישנה מגמה של שינוי בציפיות הלקוחות, וזאת, בין השאר, בעניינים הבאים: מודעות גבוהה יותר לחשיבות רמת השירות, חיפוש אחר חווית אירוח כוללת באמצעות תכנים נוספים אשר יספקו במהלך האירוח ומגמה של עליה מתמדת בדרישת הלקוחות להתאמת בתי המלון לשינויים הטכנולוגיים, ובכלל זאת לתשתית תקשורת מודרנית; רכישות - ישנה מגמה של התחזקות של רשתות גדולות המובילות את הענף כולו בדרך של מיזוגים בין חברות או רכישות; תיירות עסקית - ישנה מגמה של התחזקות מועדוני הלקוחות הבינלאומיים.

8.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחומי הפעילות - הקבוצה מעריכה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בענף התיירות ובתחומי הפעילות של מלונאות בישראל ומלונאות בחו"ל בכלל ובניהול מלונות יוקרה בפרט הינם כדלהלן: מיקום - מיקום אטרקטיבי מקנה לבית המלון יתרון על פני בתי מלונות אחרים; עיצוב - השקעה בעיצוב חיצוני ופנימי של מבנה המלון מחזק את ייחודו ובידולו של המלון ותורם למשיכת קהל יעד; תחזוקה ושירות - תחזוקה ושירות ברמה גבוהה מקנים לבית המלון את המוניטין הדרוש לו לצורך פעילותו כמלון ברמה גבוהה ולצורך שמירה על האטרקטיביות של בית המלון; איכות הלובי, החדרים וחדרי האוכל המתבטאת, בין היתר, בגודל, ברמת בניה וגימור איכותיים במיוחד; מגוון שירותים ללקוחות - מגוון רחב של שירותים ללקוחות המלון מאפשר מתן מענה לכל צורכי הלקוחות; כח אדם איכותי - החזקת צוות עובדים מיומן ואיכותי; שמירה על מיתוג ובידול של בית המלון; שיפור מתמיד ברמת מערכות המידע והטכנולוגיה במלונות, לשם מקסום היעילות התפעולית; ביצוע פעולות שיווק ופרסום, ובכלל זאת תפעול מערך של שימור לקוחות.

בנוסף, שינויים לטובה במצב הבטחוני בכלל ובפרט בישראל ושינויים לטובה בהתמודדות עם נגיף הקורונה והשלכותיו עשויים להביא לשיפור משמעותי בענף.

8.7 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחומי הפעילות - להערכת הקבוצה, מחסומי הכניסה העיקריים לתחומי הפעילות של מלונאות בישראל ומלונאות בחו"ל בכלל ולמלונאות היוקרה בפרט הינם: השקעות מסיביות בתשתיות ומבנים ומקורות מימון לתפעול השוטף של בית המלון. בנוסף על האמור, הפעלת רשת בתי מלון כרוכה בהוצאות תחזוקה ותפעול שוטף של המלונות; צבירת קהל לקוחות באמצעות, בין השאר, פרסום ושיווק, כרוכה אף היא בהשקעת משאבים רבים ומטבעה הינה הליך הדרגתי שאורך זמן. יחד עם זאת, השימוש ההולך וגדל ברשת האינטרנט מאפשר חשיפה רחבה וקלה יותר גם לבתי מלון קטנים יחסית ובכך מצמצם את מחסומי הכניסה האמור לענף; מיתוג ומוניטין של בית המלון או הרשת - בענף המלונאות בו פועלות מספר רב של חברות בעלות שם, קיים קושי למתג מלון חדש; השגת מקורות מימון. להערכת הקבוצה, מחסום יציאה עיקרי לתחומי הפעילות הנו היכולת לממש את הנכסים עצמם, הואיל ותחום המלונאות הינו עתיר בנכסים, רכוש שוטף ומלאי.

8.8 תחליפים למוצרי תחומי הפעילות והשינויים החלים בהם - החברה מעריכה כי דירות נופש יוקרתיות ומלונות יוקרתיים מהווים מוצר תחליפי למלונות הקבוצה.

8.9 מבנה התחרות בתחומי הפעילות ושינויים החלים בו - לפרטים ראו סעיף 08.14 לפרק א' לדוח.

## 8.10. מוצרים ושירותים

המלונות בישראל ובחול"ל מציעים מספר שירותים עיקריים: לינה; מזון ומשקאות; שירותי ספא וכושר; כנסים ואירועים, כאשר בית המלון עצמו מספק את המזון והמשקאות לכנסים אלו. בנוסף, המלונות בישראל ובחול"ל מציעים מגוון שירותים נוספים, חלקם בתשלום, שההכנסות מהם אינן מהותיות ביחס לכלל הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות של מלונות בישראל או בתחום הפעילות של מלונות בחול"ל.

### 8.10.1. המלונות בישראל

הכנסות הקבוצה בתחום המלונאות בישראל נובעות למועד הדוח מפעילות בתי מלון "מצודת דוד" ו-"מלון ממילא" בירושלים.

מחיר ממוצע ללינה בחדר במלון מצודת דוד עמד בשנת 2022 על סך של כ-518 דולר (לעומת סך של כ-400 דולר בשנת 2021).

מחיר ממוצע ללינה בחדר במלון ממילא עמד בשנת 2022 על סך של כ-469 דולר (לעומת סך של כ-369 דולר בשנת 2021).

### 8.10.2. המלונות בחול"ל

הכנסות הקבוצה בתחום המלונאות בחול"ל נובעות למועד הדוח ממלון קונסרבטוריום באמסטרדם, ממלון קפה רויאל בלונדון וממלון לוטסיה בפריז.

בהתאם לאמור לעיל, מחיר ממוצע ללינה בחדר במלון לוטסיה עמד בשנת 2022 על סך של כ-1,014 אירו, לעומת סך של כ-728 אירו בשנת 2021.

מחיר ממוצע ללינה בחדר במלון קפה רויאל עמד בשנת 2022 על סך של כ-709 ליש"ט, לעומת סך של כ-632 ליש"ט בשנת 2021.

מחיר ממוצע ללינה בחדר במלון קונסרבטוריום עמד בשנת 2022 על סך של כ-767 אירו, לעומת סך של כ-549 אירו בשנת 2021.

## 8.11. פילוח נתונים

### 8.11.1. מלונות ישראל

#### להלן יצוינו שירותים בתחום המלונאות בישראל:

שיעור מסך הכנסות הקבוצה			סך הכנסות (באלפי ש"ח)			מוצר/שירות
2020	2021	2022	2020	2021	2022	
5.0%	3.4%	13.6%	31,949	49,030	185,877	לינה
2.8%	2.2%	5.8%	18,184	31,360	79,269	מזון ומשקאות (כולל כנסים ואירועים משפחתיים) (*)
0.7%	0.5%	0.83%	4,295	7,526	11,370	הכנסות אחרות (**)

[\*] שירותי חדרים מסווג כהכנסות ממזון ומשקאות.

[\*\*] 'הכנסות אחרות' – בסעיף זה משמע, שכירות, ספא, חדר כושר, שירותי כביסה ושירותי טלפון.

להלן יצוינו שירותים בתחום המלונאות בחו"ל:

שיעור מסך הכנסות הקבוצה			סך הכנסות (באלפי ש"ח)			מוצר/שירות
2020	2021	2022	2020	2021	2022	
7.9%	8.4%	20.8%	50,845	119,698	284,715	לינה
5.2%	3.7%	8.1%	33,332	53,297	111,060	מזון ומשקאות (כולל כנסים ואירועים משפחתיים) (*)
2.0%	1.22%	1.8%	12,812	17,423	25,143	הכנסות אחרות (**)

[\*] שירותי חדרים מסווג כהכנסות ממזון ומשקאות.

[\*\*] 'הכנסות אחרות' – בסעיף זה משמע, שכירות, ספא, חדר כושר, שירותי כביסה ושירותי טלפון.

8.11.3. להלן יובאו נתונים בדבר מלונות החברה בישראל ובחו"ל [\*], לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר 2022.

[\*] הנתונים אינם כוללים הוצאות בגין סגירות מלון בשל השכלות נגיף הקורונה במהלך השנים 2020-2021.

א. להלן נתונים בדבר ה-EBITDAR של החברה מפעילות המלונות בישראל ומפעילות המלונות בחו"ל:

מלונות בישראל

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	
3,606	(6,678)	117,383	EBITDAR

מלונות בחו"ל

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	
(18,124)	29,878	97,170	EBITDAR

ב. להלן יובאו נתונים בדבר מלונות הקבוצה בישראל ובחו"ל ו/או קבוצת מלונות לפי חלקם היחסי מה-EBITDAR הכולל של החברה:



CapEx <sup>(7)</sup>			ADR (בש"ח)			הכנסות מלינה (בש"ח)			שיעור תפוסה שנתי ממוצע (באחוזים)			RevPar <sup>(6)</sup> (בש"ח)			EBITDAR (באלפי ש"ח)			קבוצה
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	
קבוצה א <sup>(1)</sup>																		
קבוצה ב <sup>(2)</sup>																		
-	-	-	1,123	1,286	1,763	12,102	30,352	128,733	12.6%	16.7%	52%	141	215	916	4,479	(3,483)	89,939	מלון 5
-	-	-	1,123	1,286	1,763	12,102	30,352	128,733	12.6%	16.7%	52%	141	215	916	4,479	(3,483)	89,939	סה"כ
קבוצה ג <sup>(3)</sup>																		
-	-	-	1,835	2,099	2,700	13,383	25,154	65,863	17.1%	25%	52.1%	313	526	1,407	1,451	14,510	27,900	מלון 1
-	-	-	2,214	2,807	2,896	21,734	41,513	101,892	16.8%	25.4%	60.6%	372	713	1,756	(4,690)	1,602	26,806	מלון 2
-	-	-	2,745	2,785	3,573	15,728	53,031	116,960	16.4%	28.4%	48.7%	450	790	1,742	(14,885)	13,766	42,463	מלון 3
-	-	-	1,150	1,187	1,597	19,847	18,678	57,144	14.8%	22.23%	50.5%	170	263	807	(873)	(3,195)	26,286	מלון 4
-	-	-	1,887	2,248	2,669	70,692	138,376	341,859	16.1%	25.2%	52.8%	304	567	1,408	(18,997)	26,683	123,455	סה"כ
קבוצה ד <sup>(4)</sup>																		
קבוצה ה <sup>(5)</sup>																		

ADR (באחוזים)			שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)			EBITDA (בש"ח)			הכנסות (בש"ח)			אזור
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	
1,133	1,246	1,733	13.3%	18.61%	51%	3,606	(6,678)	116,225	54,429	87,916	276,517	ישראל
2,226	2,615	3,084	16.8%	26.5%	54%	18,124	29,878	97,170	96,989	190,418	420,918	חו"ל

### ביאורים:

- מלוונות קבוצה א' הינם מלוונות שהתרומה של ה-EBITDAR של כל אחד מהם, לחוד, מהווה מעל 20% מה-EBITDAR של כלל הפעילות של הקבוצה.
- מלוונות קבוצה ב' הינם מלוונות שהתרומה של ה-EBITDAR של כל אחד מהם, לחוד, מהווה 10%-20% מה-EBITDAR של כלל הפעילות של הקבוצה.
- מלוונות קבוצה ג' הינם מלוונות שהתרומה של ה-EBITDAR של כל אחד מהם, לחוד, מהווה 5%-10% מה-EBITDAR של כלל הפעילות של הקבוצה.
- מלוונות קבוצה ד' הינם מלוונות יתרת מלוונות הקבוצה שהתרומה של ה-EBITDAR של כל אחד מהם, לחוד, חיובית. קרי, כל המלוונות שה-EBITDAR של כל אחד מהם, לחוד, נמוך מ-5% מה-EBITDAR של כלל הפעילות של הקבוצה.
- מלוונות קבוצה ה' הינם מלוונות שהתרומה של ה-EBITDAR של כל אחד מהם, לחוד, שלילית ואו אינה מהותית ביחס ל-EBITDAR של כלל הפעילות של הקבוצה.
- "RevPar" - "הכנסה ממוצעת לחדר פנוי" - היחס שבין סך ההכנסות מהחדרים והסוויטות (לא כולל סכומים הנכללים בסעיף הכנסות ממזון ומשקאות) לבין מספר כל החדרים והסוויטות הזמינים במלון.
- CapEx - השקעה הונית עתידית צפויה - החברה אינה מבצעת הפרשות כאמור.

8.11.4. להלן נתונים ביחס לתחום המלונאות בישראל ותחום המלונאות בחו"ל בחלוקה לאזורים גאוגרפים עבור כל אחת מהתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר 2022:

שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)			RevPar (בש"ח)			מספר המלוונות			אזור
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	
13.3%	18.61%	51%	151	232	880	2	2	2	ישראל
16.8%	26.5%	54%	373	692	1,742	3	3	3	חו"ל

8.11.5. להלן נתונים מרוכזים ביחס לתחום המלונאות בישראל ותחום המלונאות בחו"ל בחלוקה לאזורים גאוגרפים עבור כל אחת מהתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר 2022:

8.11.6. מלון לוטסיה

א. להלן יצוינו שירותים במלון לוטסיה:

שיעור מסך הכנסות הקבוצה			סך הכנסות (באלפי ש"ח)			מוצר/ שרות
2020	2021	2022	2020	2021	2022	
2.4%	3.7%	8.5%	15,346	53,031	116,960	לינה
2.1%	2.1%	4%	13,635	29,215	54,070	מזון ומשקאות (כולל כנסים ואירועים משפחתיים)
0.6%	0.4%	0.8%	3,842	6,353	11,020	הכנסות אחרות

ב. להלן נתונים בדבר ה-EBITDAR של החברה מפעילות מלון לוטסיה, לתקופות

שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022, ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר 2020:

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	
(14,885)	13,766	42,463	EBITDAR

ג. להלן יובאו נתונים בדבר מלון לוטסיה לפי חלקו היחסי מה-EBITDAR הכולל של

החברה, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022, ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31

בדצמבר 2020:

CapEx			שיעור תפוסה שנתי ממוצע (באחוזים)			RevPar (בש"ח)			EBITDAR (באלפי ש"ח)		
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
-	-	-	16.4%	28.4%	49%	450	790	1,742	(14,885)	13,766	42,463

8.12. לקוחות

א. המלוונות בישראל:

להלן מידע על התפלגות המכירות (ביחס ללינה בלבד), ללקוחות בתי המלון בירושלים לפי

תיירות נכנסת ותיירות פנים לשנים 2022, 2021 ו-2020:

2020		2021		2022		פילוח גיאוגרפי
שיעור ההכנסות	ההכנסות בתחום (באלפי ש"ח)	שיעור ההכנסות	ההכנסות בתחום (באלפי ש"ח)	שיעור ההכנסות	ההכנסות בתחום (באלפי ש"ח)	
37%	11,848	74%	36,293	14%	25,650	תיירות פנים
63%	20,101	26%	12,737	86%	160,227	תיירות נכנסת
100%	31,949	100%	49,030	100%	185,877	סה"כ

8.12.1 משקל תיירות הפנים במלון ממילא, החל מהפעלתו במהלך 2009 ועד לתום 2022,

היה גדול מאשר במלון מצודת דוד. הסיבה לכך היא שמלון ממילא

מהווה Destination Hotel בירושלים לקהל ישראלי שלא נהג להתארח קודם לכן בירושלים.

8.12.2. בשל נגיף הקורונה והשלכותיו, בעיקר בשנים 2020 ו-2021 הוחלט על "סגירת השמיים" לתקופות ממושכות והגבלת הכניסה לישראל.

8.12.3. למועד הדוח אין לקבוצה בתחום של מלונות בישראל ותחום של מלונות בחו"ל תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחומי הפעילות. גם בשנים הקודמות לא היה לקבוצה לקוח בודד, שההכנסות ממנו היוו 10% או יותר מסך מחזור ההכנסות המאוחד של הקבוצה.

#### ב. המלונות בחו"ל:

להלן מידע על התפלגות המכירות (ביחס ללינה בלבד), ללקוחות בתי המלון בחו"ל לפי תיירות מתוך מדינות אירופה, ארה"ב ואחר לשנים 2021, 2022 ו-2020:

2020		2021		2022		פילוח גיאוגרפי
שיעור ההכנסות	ההכנסות בתחום באלפי ש"ח	שיעור ההכנסות	ההכנסות בתחום באלפי ש"ח	שיעור ההכנסות	ההכנסות בתחום באלפי ש"ח	
47%	24,256	50%	60,138	33%	94,289	EU
18%	9,082	19%	22,981	33%	92,367	USA
35%	17,940	31%	36,580	34%	98,059	אחרים
100%	51,278	100%	119,699	100%	284,715	סה"כ

#### 8.13. שיווק והפצה

ביחס לתחומי הפעילות של המלונות בישראל והמלונות בחו"ל, הקבוצה פועלת במגוון ערוצי שיווק, לשם פנייה לקהל יעד רחב בארץ ובחו"ל. מלונות החברה (בישראל, באמסטרדם, בפריז ובלונדון) מתבססים על תיירות חוץ ומערכת השיווק והמכירות שלהם מקיימת קשרים שוטפים עם סוכני נסיעות מחוץ למדינה בה ממוקם המלון. המלונות משווקים את עצמם לכל פלחי השוק, הן לסקטור הפרטי והן לסקטור העסקי, באמצעות מחלקות מכירות, באמצעות סוכני נסיעות המציעים ללקוחותיהם את שירותי מלונות החברה בתמורה לעמלה מוסכמת וכן באמצעות כלי התקשורת השונים ובין היתר, אתרי האינטרנט של בתי המלון, בהם ניתן ללמוד עליהם והשירותים בהם וכן לבצע הזמנת חדרים און-ליין. בנוסף מבצעות הנהלות בתי המלון מבצעי שיווק מעת לעת תוך התבססות על מגע ישיר עם השוק בעזרת צוות מנהלי מכירות ועל ידי פרסום ודיוור ישיר שנעשים במקביל. לצורך שיווק המלונות משתתפים נציגי החברה בכנסים הרלבנטיים ברחבי העולם.

עד שנת 2021 מלונות קפה רויאל באנגליה, קונסרבטוריום בהולנד, לוטסיה בפאריס ומלון ממילא בירושלים היו חברים ב- Leading Hotels of The Word ("LHW") אשר העניק שירותי הפצה ומכירה בערוצים שונים. החל משנת 2021 מלונות הקבוצה עושים פעילויות שיווק, מכירות והפצה אלה באופן עצמאי.

בנוסף, הקבוצה מחזיקה במשרד מכירות בארה"ב אשר פונה ישירות ומתחזק קשרים ענפים בשוק האמריקאי.

## 8.14.1 המלונות בישראל:

מיקום בתי המלון בירושלים הינו מאפיין ייחודי המבדיל אותם מיתר המלונות בירושלים.

מלון מצודת דוד הינו מלון קלאסי (Traditional) להערכת הקבוצה, נכון למועד הדוח בית המלון "המלך דוד" השוכן בסמוך לו, הינו מתחרה ישיר של מלון מצודת דוד. כמו-כן, במהלך שנת 2014 נפתח מלון וולדורף אסטוריה השוכן בסמוך למלון מצודת דוד, שהינו מתחרה ישיר של מלון מצודת דוד ואולם הוא אינו נהנה מהנוף הייחודי המוצע ממלון מצודת דוד שצופה לכיוון מזרח (על העיר העתיקה וחומות ירושלים).

מלון ממילא בירושלים שונה מהמלונות האחרים הקיימים בירושלים, בכך, שהינו מלון מקטגוריית Life Style, שהיא קטגוריה חדשנית של בתי מלון, המציעים חווית אירוח מלאה ומועצמת, דהיינו, בנוסף ללינה ולארוחת בוקר מוצעים גם מקומות בילוי מובילים לאורחי המלון (כמו גם לתושבי העיר ואורחיה) וכן אולמות לכנסים עסקיים ולאירועים. כמו כן, מלון ממילא הוא מלון Design יוקרתי מוביל ובשילוב עם חווית ה-Luxury Life Style הוא ייחודי בירושלים ובערים בישראל (זאת להבדיל מבתי המלון המסורתיים אשר כאמור מתמחים בלינה וארוחת בוקר). השילוב האמור מייחד את המלון, כך שאין מלון דומה לו, בוודאי בהתייחס לירושלים. רמת המלון הינה רמת יוקרה גבוהה משל מלונות אחרים בארץ. בהתאם, לעמדת החברה, למלון ממילא קיימים מלונות תחליפים אחרים, כדוגמת מלון המלך דוד המציעים חווית אירוח דומה.

## 8.14.2 המלונות בחו"ל:

מלון Lutetia נסגר במהלך הרבעון השני של שנת 2014 לצורך שדרוג והסבה על מנת שיעמוד בסטנדרטים הגבוהים המאפיינים את יתר מלונות הקבוצה ונפתח מחדש באופן מדורג החל מחודש יולי 2018. בסוף חודש מרץ 2019 המלון נפתח במלואו. המלון הינו יחיד מסוגו, עיצובו, רמתו, שמו והמוניטין שלו בגדה השמאלית שבפאריז שם הוא ממוקם. יחד עם זאת, קיימים בפריז מלונות נוספים המתחרים עם לוטסיה על אותו פלח שוק של לקוחות.

מלון הקונסרבטוריום באמסטרדם הינו מלון ייחודי בנוף מלונות היוקרה באמסטרדם. המלון נבדל ממלונות אחרים הקיימים באמסטרדם, בכך, שהינו מלון מקטגוריית Luxury Life Style, שהיא קטגוריה חדשנית של בתי מלון, המציעה חווית אירוח מלאה ומועצמת, דהיינו, בנוסף ללינה ולארוחת בוקר מוצעים גם מקומות בילוי מובילים לאורחי המלון ולתושבי העיר ואורחיה.

החברה סבורה כי עיצובו יוצא הדופן של המלון, חדשנותו, מקומות הבילוי אשר הוא כולל, מתחם הספא והחדר כושר AKASHA, השירות וחווית האירוח מבדלים אותו משאר מלונות היוקרה באמסטרדם באופן שאין למלון מתחרים ישירים בתחום

חווית הלייף סטייל לקהל לקוחות אשר מבקש לחוות חווית לייף סטייל, למעט מלון יוקרה אחד, מלון וולדורף אסטוריה, שהינו מתחרה של הקונסרבטוריום. כמו-כן, קיימים באמסטרדם מלונות תחליפיים המציעים חווית אירוח דומה לחווית Lifestyle.

מלון קפה רויאל הינו אף הוא מקטגוריית Luxury Life Style המציע חווית אירוח מלאה ומגוונת הכולל, בין היתר, מסעדות, בר, מתחם וחדר כושר AKASHA המעניקים חווית אירוח מלאה. המלונות אשר מתחרים עם קפה רויאל על אותו פלח שוק הינם מלונות היוקרה אשר נמצאים במרכז לונדון. בלונדון מלונות נוספים המתחרים עם קפה רויאל על אותו פלח שוק של לקוחות.

8.14.3 ביחס לתחומי הפעילות של המלונאות בישראל והמלונאות בחו"ל, הקבוצה משמרת את מעמדה כמובילה וכבעלת מלונות יוקרתיים בישראל ובחו"ל ברמה הגבוהה ביותר באמצעות השקעות שוטפות בבתי המלון, ובכלל זה שמירה על תחזוקה וחיידוש, השקעה בשיפור מערך השירות, השקעה במיתוג ומיצוב, השקעה בתשתיות והעשרת חווית האירוח בבית המלון.

8.15 עונתיות - הכנסות הקבוצה בתחומי הפעילות של המלונאות בישראל והמלונאות בחו"ל אינן מתפלגות באופן אחיד על פני השנה, בעיקר בשל התנדטיות בשיעורי התפוסה בין עונות השנה. יצוין, כי לאור השלכות נגיף הקורונה אין משמעות לעונתיות במהלך השנים 2020 ו-2021.

#### 8.15.1 מלונות בישראל

עונות השיא בישראל הן באביב ובסתיו, במהלכן חלים חגי ישראל והחגים הנוצריים, וכן מתקיימים כנסים ופסטיבלים רבים; להלן פרטים ביחס להתפלגות הכנסות הקבוצה בתחום פעילות זה לפי רבעוניים בשנים 2021, 2022 ו-2020 (באלפי ש"ח):

התפלגות ההכנסות			
2020	2021	2022	
38,649	3,277	33,761	רבעון 1
519	17,110	74,444	רבעון 2
14,722	34,761	69,055	רבעון 3
539	32,768	99,257	רבעון 4
54,429	87,916	276,517	סה"כ

#### 8.15.2 מלונות בחו"ל

באירופה, חודשי השיא הינם מאי ויוני וספטמבר עד אוקטובר שבמהלכם מתקיימים תצוגות וכנסים רבים.

להלן פרטים ביחס להתפלגות הכנסות הקבוצה בתחום פעילות זה לפי רבעוניים בשנים 2021, 2022 ו-2020 (באלפי ש"ח):

התפלגות ההכנסות			
2020	2021	2022	
65,804	13,962	60,490	רבעון 1

התפלגות ההכנסות			
2020	2021	2022	
-	32,282	118,017	רבעון 2
9,207	64,757	123,261	רבעון 3
21,978	79,417	119,149	רבעון 4
96,989	190,418	420,917	סה"כ

8.16. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

8.16.1. מלונות בישראל

עיקר הרכוש הקבוע של הקבוצה בתחום פעילות זה הוא מלון "מצודת דוד" ומלון "ממילא".

8.16.2. מלונות בחו"ל

עיקר הרכוש הקבוע של הקבוצה בתחום פעילות זה הוא מלון "Lutetia", מלון "קונסרבטוריום" ומלון "קפה רויאל".

8.17. להלן יובאו פרטים לפי תקנה 8(בט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-

1970, בדבר הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים באשר לתחום

מלונאות בישראל ומלונאות בחו"ל:

8.17.1. מלון קפה רויאל

2020	2021	2022	קפה רויאל
מלון קפה רויאל, לונדון	מלון קפה רויאל, לונדון	מלון קפה רויאל, לונדון	זיהוי נושא ההערכה:
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	עיתוי ההערכה:
1,080,735 אלפי ש"ח	1,020,834 אלפי ש"ח	1,072,716 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (היינו, ההערכה הנוכחית), אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת שווי:
1,097,643 אלפי ש"ח (250,200 אלפי ליש"ט)	1,089,967 אלפי ש"ח (260,200 אלפי ליש"ט)	1,145,030 אלפי ש"ח (270,600 אלפי ליש"ט)	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:
<b>זיהוי המעריך ואפיוניו</b>			
Ross Connelly and Tim Stoyle (savills)	Ross Connelly and Tim Stoyle (savills)	Ross Connelly and Tim Stoyle (savills)	שם המעריך:
Ross Connelly University of Edinburgh in 2004 with an honours	Ross Connelly University of Edinburgh in 2004 with an	Ross Connelly University of Edinburgh in 2004 with an	education השכלה:

2020	2021	2022	קפה רויאל
degree in Business Studies. Post graduate masters in Urban Real Estate Management & Development from Heriot-Watt University Edinburgh. . Tim Stoyle graduated from Kingston Polytecnic in 1989 with B.S.V in real estate manegme Real state management.	honours degree in Business Studies. Post graduate masters in Urban Real Estate Management & Development from Heriot-Watt University Edinburgh. . Tim Stoyle graduated from Kingston Polytecnic in 1989 with B.S.V in real estate manegme Real state management.	honours degree in Business Studies. Post graduate masters in Urban Real Estate Management & Development from Heriot-Watt University Edinburgh. . Tim Stoyle graduated from Kingston Polytecnic in 1989 with B.S.V in real estate manegme Real state management.	
Ross Connelly - 10 שנים Tim Stoyle - 8 שנים	Ross Connelly - 11 שנים Tim Stoyle - 9 שנים	Ross Connelly- 12 years Tim Stoyle - 10 years	<b>experience</b> ניסיון בביצוע:
אין	אין	אין	תלות במזמין ההערכה:
לא ניתנו	לא ניתנו	לא ניתנו	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
DCF	DCF	DCF	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
<b>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה</b>			
שיעור הרווח לחישוב ערך נוכחי: 5.75% שיעור הרווח צמית: 3.75%	שיעור הרווח לחישוב ערך נוכחי: 6.25% שיעור הרווח צמית: 3.75%	שיעור הרווח לחישוב ערך נוכחי: 6.5% שיעור הרווח צמית: 4%	<b>שיעור הרווח (או WACC):</b>
2%	2%	2.5%	<b>שיעור הצמיחה:</b>
יעלה באופן מדורג עד 77.5% בשנה הרביעית	יעלה באופן מדורג עד 75% בשנה הרביעית	יעלה באופן מדורג עד 70% בשנה השלישית	<b>ממוצע שיעור התפוסה</b>
עלה באופן מדורג ל-466 ליש"ט בשנה הרביעית ולאחר מכן עליה שנתית של 2%	יעלה באופן מדורג על פני 4 שנים ולאחר מכן עלייה שנתית של 2%	יעלה באופן מדורג על פני 3 שנים ולאחר מכן עלייה שנתית של 2.5%	<b>RevPAR</b>
עלה באופן מדורג על פני 10 שנים. בתחילת השנה ה-11 יגיע לסך של 11,641 אלפי ליש"ט	עלה באופן מדורג על פני 10 שנים. בתחילת השנה ה-11 יגיע לסך של 12,421 אלפי ליש"ט	עלה באופן מדורג על פני 10 שנים. בתחילת השנה ה-11 יגיע לסך של 13,612 אלפי ליש"ט.	<b>EBITDAR</b>
-	-	-	<b>אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal):</b>



2020	2021	2022	קפה רויאל
-	-	-	סטיית תקן:
-	-	-	מחירים ששימשו בסיס להשוואה:
-	-	-	מספר בסיסי להשוואה:
<b>נתונים בפועל ששימשו את מעריך השווי</b>			
16.8%	25.4%	61%	שיעור תפוסה ממוצע
GBP 501.7	GBP 631.8	GBP 709	מחיר ממוצע לחדר
GBP 84.3	GBP 160.5	GBP 430	REVPAR
GBP (2,995)	GBP 481	GBP 6,599	(’000) EBITDAR

8.17.2 .מלון מצודת דוד [\*]

2020	2021	2022	מלון מצודת דוד
מלון מצודת דוד, ירושלים תת חלקות 1 ו-2 בחלקות מס' 38 ו-39 בגוש 30820 31.12.2020	מלון מצודת דוד, ירושלים תת חלקות 1 ו-2 בחלקות מס' 38 ו-39 בגוש 30820 31.12.2021	מלון מצודת דוד, ירושלים תת חלקות 1 ו-2 בחלקות מס' 38 ו-39 בגוש 30820 31.12.2022	זיהוי נושא ההערכה:
856,132 אלפי ש"ח	892,066 אלפי ש"ח	916,959 אלפי ש"ח	עיתוי ההערכה:
909,400 אלפי ש"ח	932,200 אלפי ש"ח	1,286,500 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:
<b>זיהוי המעריך ואפיוניו</b>			
רלי טרייסטמן	רלי טרייסטמן	רלי טרייסטמן	שם המעריך:
משפטנית ושמאית מקרקעין.	משפטנית ושמאית מקרקעין.	משפטנית ושמאית מקרקעין.	השכלה:
26 שנים	27 שנים	28 שנים	ניסיון בביצוע:
אין	אין	אין	תלות במזמין ההערכה:
לא ניתנו	לא ניתנו	לא ניתנו	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
DCF	DCF	DCF	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
<b>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה</b>			
6.5% לשכבה הראשונה ולשכבה השנייה (*)	6.5% לשכבה הראשונה ולשכבה השנייה (*)	6.5% לשכבה הראשונה ולשכבה השנייה (*)	שיעור ההיוון (או WACC):

2020	2021	2022	מלון מצודת דוד
-	-	-	שיעור הצמיחה:
62.9% לשכבה הראשונה ו-61.4% לשכבה השניה (*)	62.9% לשכבה הראשונה ו-61.4% לשכבה השניה (*)	61.4% לשכבה הראשונה ו-52% לשכבה השניה (*)	ממוצע שיעור התפוסה
\$232 לשכבה הראשונה ו-\$238 לשכבה השניה (*)	\$232 לשכבה הראשונה ו-\$238 לשכבה השניה (*)	\$238 לשכבה הראשונה ו-\$269 לשכבה השניה (*)	RevPAR
קיימות 2 שכבות ביחס לשנים 2018-2019 בשיעור היוון של 6.5% (*)	קיימות 2 שכבות ביחס לשנים 2018-2019 בשיעור היוון של 6.5% (*)	קיימות 2 שכבות ביחס לשנים 2019 ו-2022 בשיעור היוון של 6.5% ו-7.5% (*)	EBITDAR
-	-	-	אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal):
-	-	-	סטיית תקן:
-	-	-	מחירים ששימשו בסיס להשוואה:
-	-	-	מספר בסיסי להשוואה:
<b>נתונים בפועל ששימשו את מעריך השווי</b>			
נתוני שנת 2020 אינם רלוונטיים מאחר והמלון היה סגור תקופה ארוכה	16.7%	52%	שיעור תפוסה ממוצע
	400\$	518\$	מחיר ממוצע לחדר
	67\$	269\$	REVPAR
	אלפי ש"ח (6,085)	89,939 אלפי ש"ח	EBITDAR

[\*] ביאור - מלון מצודת דוד:

על פי ההנחות שנקבעו בהערכת השווי, השכבה הראשונה מתבססת על רווח תפעולי של שנת 2019 (62 מיליון ש"ח). רווח זה הוון על פי שיעור היוון של 6.5%. על פי ההנחות שנקבעו בהערכת השווי, השכבה השנייה מתבססת על תוספת של כ-25 מיליון ש"ח לרווח התפעולי ומסתמכת על נתוני התפעול לשנת 2022, מהוונות לפי שיעור היוון של 7.5%. הערכת השווי ליום 31.12.2022, הנו הסיכום המצרפי של השווי שנקבע בשתי שכבות לעיל.

על פי ההנחות שנקבעו בהערכת השווי, מחיר ממוצע לחדר הינו מ-388 דולר בשנת 2019 ו-518 דולר משנת 2022.

### מלון לוטסיה 8.17.3

2020	2021	2022	מלון לוטסיה
מלון לוטסיה, פאריס	מלון לוטסיה, פאריס	מלון לוטסיה, פאריס	זיהוי נושא ההערכה:
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	עיתוי ההערכה:
אלפי 1,483,120 ש"ח (376,035 אלפי אירו)	1,313,571 אלפי ש"ח (373,184 אלפי אירו)	1,475,504 אלפי ש"ח (393,153 אלפי אירו)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (היינו, ההערכה הנוכחית), אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים

2020	2021	2022	מלון לוטסיה
			את שינוי ערכו בהתאם להערכת שווי:
1,514,534 אלפי ש"ח (384,000 אלפי אירו) לא כולל מוניטין <sup>20</sup>	1,422,040 אלפי ש"ח (404,000 אלפי אירו) לא כולל מוניטין <sup>19</sup>	1,647,192 אלפי ש"ח (438,900 אלפי אירו) לא כולל מוניטין <sup>18</sup>	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:
<b>זיהוי המעריך ואפיוניו</b>			
Thompson Ian And Chris Mieczkoeski & (cushman wakefield)	Thompson Ian And Chris Mieczkoeski & (cushman wakefield)	Thompson Ian ,Felix Balladur and Eva Castellani	שם המעריך:
Thompson Ian:  Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors. BSc (Hons) in Estate Management from University of the West of England. RICS Registered Valuer.  Chris Mieczkoeski: Bachelor of Arte and Economics from the Ohio state university. Coulmbus, OH, U.S.A. master of business asministration, finance fro Pittsburg university, PA, U.S.A.	Thompson Ian:  Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors. BSc (Hons) in Estate Management from University of the West of England. RICS Registered Valuer.  Chris Mieczkoeski: Bachelor of Arte and Economics from the Ohio state university. Coulmbus, OH, U.S.A. master of business asministration, finance fro Pittsburg university, PA, U.S.A.	Thompson Ian:  Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors. BSc (Hons) in Estate Management from University of the West of England. RICS Registered Valuer.  Felix Balladur: Educati on and Affiliations: Master of Science, Grande Ecole Program at HEC Paris CEMS Master in International Management at The London	השכלה:

הסכום הכולל מוניטין הינו בסך של 1,774,794 אלפי ש"ח (472,900 אלפי אירו).

הסכום הכולל מוניטין הינו בסך של 1,541,716 אלפי ש"ח (438,000 אלפי אירו).

הסכום הכולל מוניטין הינו בסך של 1,648,633 אלפי ש"ח (418,000 אלפי אירו).

18

19

20

2020	2021	2022	מלון לוטסיה
		School of Economics and Political Science (LSE)  Eva Castellani: Education and Affiliations: RIC S Chartered Member Master of Science at EDHEC Business School Certificate Hotel & Real Estate Investment at Cornell University	
Ian Thompson - since 1998  Chris Mieczkoeski: 14 שנים.	Ian Thompson - since 1998  Chris Mieczkoeski: 15 שנים.	Ian Thompson - since 1998  Felix Balladur - מעל 10 שנים.  Eva Castellani - מעל 10 שנים.	ניסיון בביצוע:
אין	אין	אין	תלות במזמין ההערכה:
לא ניתנו	לא ניתנו	לא ניתנו	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
DCF	DCF	DCF	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
<b>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה</b>			
שיעור היוון לחישוב ערך נוכחי: 6% שיעור היוון צמית: 3.5%	שיעור היוון לחישוב ערך נוכחי: 5.75% שיעור היוון צמית: 3.5%	שיעור היוון לחישוב ערך נוכחי: 5.95% שיעור היוון צמית: 3.7%	שיעור ההיוון (או WACC):
2%	2%	2.25%	שיעור הצמיחה:
יעלה באופן מדורג עד ל-68% בשנה החמישית	יעלה באופן מדורג עד ל-68% בשנה הרביעית	יעלה באופן מדורג עד ל-60% בשנה השלישית	ממוצע שיעור התפוסה
יעלה באופן מדורג עד ל-656 אירו בשנה החמישית	יעלה באופן מדורג עד ל-669 אירו בשנה החמישית	יעלה באופן מדורג עד ל-730 אירו בשנה השישית	RevPAR

2020	2021	2022	מלון לוטסיה
יעלה באופן מדורג על פני 10 שנים. בתחילת השנה ה-11 יגיע לסך של 19,576 אלפי אירו	יעלה באופן מדורג על פני 10 שנים. בתחילת השנה ה-11 יגיע לסך של 19,882 אלפי אירו	יעלה באופן מדורג על פני 11 שנים. בתחילת השנה ה-12 יגיע לסך של 22,585 אלפי אירו	<b>EBITDAR</b>
-	-	-	אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה:(Terminal)
-	-	-	סטיית תקן:
-	-	-	מחירים ששימשו בסיס להשוואה:
-	-	-	מספר בסיסי להשוואה:
<b>נתונים בפועל ששימשו את מעריך השווי</b>			
16.4%	28.4%	49%	שיעור תפוסה ממוצע
€ 699.8	€ 728.3	€ 1,014	מחיר ממוצע לחדר
€ 114.7	€ 206.5	€ 494	<b>REVPAR</b>
€ (7,107)	€ 3,777	€ 12,115	<b>EBITDAR</b>

8.18 נכסים לא מוחשיים

8.18.1 **מלונות בישראל**

בבעלות הקבוצה סימני מסחר רשומים כדלהלן: "מצודת דוד", "המצודה", "The David Citadel", "Citadel", "ממילא", "Mamila", "Mamilla".

8.18.2 **מלונות בחו"ל**

בבעלות הקבוצה סימני מסחר רשומים כדלהלן: "LUTETIA" והלוגו של 100 שנים ל-"LUTETIA", "אקאשה" ו-"AKASHA", לוגו (פרח) של אקאשה וכן "THESET" לרבות לוגו "Conservatorium". כמו כן, לקבוצה יש זכות שימוש בתנאים מסוימים מכוח הסכם בסימן המסחר הרשום "Cafe Royal" (שאינו רשום על שם הקבוצה).

8.18.3 **ביחס לתחום המלונות בישראל והמלונות בחו"ל** - בארץ ובמספר מדינות בחו"ל תוקפם של סימני המסחר הרשומים מוגבל לתקופות הקבועות בחקיקה (על פי רוב עשר שנים) וניתנים לחידוש בתום כל תקופה. למועד הדוח, השקעות הקבוצה בסימני המסחר היו זניחות.

8.19 חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה

המוצרים העיקריים המשמשים בתחומי הפעילות של מלונות בישראל ומלונות בחו"ל הינם מוצרי מזון ומשקאות, חומרי ניקוי ומוצרי טקסטיל, אשר זמינותם מיידיית והם ברובם נרכשים בארץ בו ממוקם המלון. לקבוצה אין ספק, קבלן משנה או נותן שירותים עיקרי או מהותי כלשהו אשר קיימת תלות בו בתחום הפעילות של מלונות בישראל או בתחום הפעילות של מלונות בחו"ל.

8.19.1 **מלונות בישראל**

לקבוצה מספר התקשרויות עם חברות כח אדם בישראל, המספקות לה עובדים מיומנים למלונות בישראל.

8.19.2 **מלונות בחו"ל**

לקבוצה מספר התקשרויות עם מספר חברות כח אדם בהולנד, צרפת ובאנגליה, המספקות לה עובדים מיומנים למלונות הקונסרבטוריום בהולנד, לוטסיה בצרפת וקפה רויאל בלונדון.

8.20 הון חוזר

8.20.1 **מדיניות החזקת ציוד תפעולי** - הקבוצה נוהגת להחזיק מלאי בהיקף המינימאלי הנדרש ממנה לצורך תחזוק ותפעול בתי המלון בישראל ובחו"ל.

8.20.2.1 במלונות בישראל (מלון מצודת דוד ומלון ממילא בירושלים)

- **אשראי ללקוחות** - תנאי התשלום למקבלי האשראי: לסוכני נסיעות - על פי הסכם התאחדות בתי המלון וסוכני הנסיעות המקנה בדרך כלל אשראי של עד 30 יום. ליתר מקבלי האשראי - שוטף + 30 ימים. תקופת האשראי הממוצעת ללקוחות עמדה בשנים 2021 ו-2022 על כ-26 יום וכ-22 יום, בהתאמה. בשנת 2021 ההיקף הממוצע של האשראי ללקוחות הסתכם בכ-5 מיליון ש"ח ובשנת 2022 בכ-17.8 מיליון ש"ח.

- **אשראי מספקים** - תנאי האשראי של בית המלון מספקים הינו לרוב בתנאי שוטף + 60 ימים. תקופת האשראי הממוצעת מספקים עמדה בשנים 2021 ו-2022 על כ-65 יום וכ-63 יום, בהתאמה. ההיקף הממוצע של האשראי מספקים בשנים 2021 ו-2022 הסתכם בכ-2.2 מיליון ש"ח ובכ-11.6 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר השלכות נגיף הקורונה על התנהלות החברה מול ספקים ראו סעיף 6.1 לפרק א' לדוח זה.

8.20.2.2 במלונות בחו"ל (מלון קונסרבטוריום, הולנד, מלון קפה רויאל,

אנגליה ומלון לוטסיה, צרפת)

- **אשראי ללקוחות** - תקופת האשראי הממוצעת ללקוחות עמדה בשנים 2021 ו-2022 על 14 ו-5.5 ימים, בהתאמה. ההיקף הממוצע של האשראי ללקוחות בשנים 2021 ו-2022 הסתכם בכ-359 אלפי אירו וכ-398 אלפי אירו, בהתאמה.

- **אשראי מספקים** - תקופת האשראי הממוצעת מספקים עמדה בשנים 2021 ו-2022 על 366 ו-250 ימים, בהתאמה. ההיקף הממוצע של האשראי מספקים בשנים 2021 ו-2022 הסתכם בכ-2,938 אלפי אירו וכ-4,038 אלפי אירו, בהתאמה. ימי האשראי לספקים במלונות החברה בחו"ל עלו באופן משמעותי בשנים 2021 ו-2022 עקב דחיות והטבות שהתקבלו מהרשויות המקומיות במדינות השונות בהן פועלת החברה וזאת בשל השלכות נגיף הקורונה. לפרטים נוספים בדבר השלכות נגיף הקורונה על התנהלות החברה מול ספקים ראו סעיף 6.1 לפרק א' לדוח זה.

8.21 פרטים נוספים ביחס למלונות בחו"ל

לפרטים נוספים ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 8.22 לדוחות השנתיים של החברה לשנים 2020 ו-2021, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

## 8.22. איכות סביבה (סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם)

### 8.22.1. מלונות בישראל

הוראות הדין אשר עשויות להיות להן השלכות מהותיות על החברה במגזר המלונאות בישראל הינן חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993 ("חוק החומרים המסוכנים") ותקנות מכוחו. מלונות החברה נדרשים לעמוד בהוראות הדין האמורות לצורך קבלת היתר רעלים כחלק מרישיונות העסק למלונות, לרבות אחסון תקני של חומרים מסוכנים, עמידה בביקורות של המשרד לאיכות הסביבה, איסוף ופינוי כחוק של חומרים מסוכנים וכיו"ב. הוראות דין נוספות בעלות השלכות על החברה במגזר המלונאות בישראל הינן כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014, הקובעות אמות מידה להזרמת שפכים תעשייתיים למערכת הביוב הציבורית. על שפכים המוזרמים ממלונות החברה לעמוד בערכי הסף המוגדרים במסגרת כללים אלו.

החברה מעריכה, כי נכון למועד הדוח, אין סיכונים סביבתיים אשר צפויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד במגזר זה.

האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הנסיבות הנוכחיות, לרבות על הרגולציה הנוכחית ו/או על הפעילות הנוכחית של החברה. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי באופן שאין כל ודאות בהתממשותו וזאת, בין היתר, בשל שינוי ברגולציה ו/או בפעילות החברה ו/או בשל גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה, לרבות עקב השפעתם האפשרית של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בדוח זה להלן.

### 8.22.2. מלונות בחו"ל

יצוין, כי מלונות החברה באמסטרדם, צרפת ובלונדון נבנו על פי תקני בניה ירוקה בינלאומיים (Green Globe ו-BREEAM). החברה לוקחת בחשבון שיקולים של בניה ירוקה בפרויקטים של הקבוצה. שיקולים אלה עומדים בבסיס המדיניות הסביבתית שגובשה ואומצה על ידי החברה כאמור.

החברה מעריכה, כי נכון למועד הדוח, אין סיכונים סביבתיים אשר צפויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד במגזר זה. האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד אשר עשוי להשתנות וזאת בין היתר במקרה של שינוי ברגולציה ו/או בפעילות הנוכחית של הקבוצה.

## 8.23. מגבלות ופיקוח

### 8.23.1. המלונות בחו"ל

#### 8.23.1.1. הולנד

על פי חוקי העבודה בהולנד, כל חברה המונה מעל ל-50 עובדים מחויבת על פי חוק בהקמת ועדי עובדים. בנוסף, מפעם לפעם מחויבת החברה ביידוע ועד העובדים של החברה אודות פעילויות



מסוימות המתבצעות ו/או העתידיות להתבצע על ידי החברה. למיטב ידיעתה, החברה עומדת בהוראות דיני העבודה בהולנד בהיבט זה. כמו כן, החברה כפופה להוראות ההסכם הקיבוצי של ענף המלונאות בהולנד.

#### צרפת .8.23.1.2

על פי חוקי העבודה בצרפת, כל חברה המונה מעל ל-50 עובדים מחויבת על פי חוק בהקמת ועדי עובדים. כמו כן, מפעם לפעם מחויבת החברה ביידוע ועד העובדים של החברה אודות פעילויות מסוימות המתבצעות ו/או העתידיות להתבצע על ידי החברה. למיטב ידיעתה, החברה עומדת בהוראות דיני העבודה בצרפת בהיבט זה.

#### אנגליה .8.23.1.3

למיטב הבנת החברה, נכון למועד זה אין חקיקה מהותית באנגליה בדבר חובות קיבוציות ביחס לעובדים בענף המלונאות.

### המלונות בישראל .8.23.2

8.23.2.1 פעילות בתי המלון בישראל מוסדרת בחוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976 והתקנות על-פיו, בהם מפורטים השירותים הניתנים על ידי בתי מלון, רישויים, סיווגם וכן קבועה החובה לבטח את המשתמשים בשירות ואת רכושם.

8.23.2.2 רישיון עסק - למלון "מצודת דוד" רישיון עסק בתוקף עד ליום 31.12.2036; לאולם השמחות ולמסעדה של מלון "מצודת דוד" רישיון עסק בתוקף עד ליום 31.12.2024 וכן החברה פועלת לחידוש רישיון עסק לבריכת השחייה של מלון "מצודת דוד"; בית הקפה (כולל גריל) באיזור הבריכה במלון "מצודת דוד" סגור נכון למועד הדוח ועם פתיחתו תפעל החברה לקבלת רישיון עסק מתאים; למלון "ממילא" רישיון עסק בתוקף עד ליום 31.12.2036; לאולם השמחות ולמסעדה של מלון "ממילא" רישיון עסק בתוקף עד ליום 31.12.2024 ולבריכת השחייה של מלון "ממילא" רישיון עסק בתוקף עד ליום 31.12.2027; למכון הכושר במלון ממילא רישיון עסק בתוקף לצמיתות; לבריכת הטיפולים של מתחם אקאשה במלון ממילא (מתחם ספא וכושר) רישיון בתוקף עד ליום 31.12.2027.

8.23.2.3 היתר רעלים - פעילות הקבוצה במלון מצודת דוד ובמלון ממילא מחייבת בהיתר רעלים אותו מנפיק המשרד לאיכות הסביבה לעוסקים ברעלים על-פי חוק החומרים המסוכנים. למועד הדוח, לקבוצה רישיון היתר רעלים בקשר עם מלון מצודת דוד בתוקף עד ליום 11.6.2024, וכן היתר רעלים בקשר עם מלון ממילא בתוקף עד

ליום 19.7.2023. החברה הגישה את מלוא המסמכים הנדרשים מאת הרשויות על מנת לקבל הארכה להיתר הרעלים.

8.23.2.4. חוקי מגן והסכם קיבוצי - תנאי העסקתם של עובדי בתי המלון כפופה לחקיקת המגן בתחום דיני העבודה ולהוראות ההסכם הקיבוצי בין הסתדרות הכללית של העובדים בישראל והסתדרות עובדי האירוח לבין התאחדות המלונות בישראל, אשר הורחב על כלל העובדים בענף בתי המלונות והאירוח בישראל. לפרטים ראו סעיף 12.4 לפרק א' לדוח.

## 9. תחום השקעות בניירות ערך סחירים

### 9.1. מידע כללי על תחום הפעילות

במסגרת תחום פעילות זה מבצעת החברה השקעות בניירות ערך סחירים ומשקיעה חלק ממקורותיה באפיקי השקעה שונים (בעיקר במניות חברות ביטוח, בעבר - תאגידים בנקאיים) וזאת, בין היתר, לצורך שמירה על ערך נכסיה הנזילים של החברה, אמצעייה הכספיים והפקת רווחים תוך נטילת סיכונים באופן מחושב).

בהתאם לאמור, משקיעה החברה הן בעצמה והן באמצעות חברות בנות בעיקר במניות כלל ביטוח. השקעות הקבוצה בתחום זה ניבחות באופן שוטף ותקופתי בהתאם ובכפוף לתנאי השוק.

### 9.2. מידע על השקעות הקבוצה

שווי תיק ניירות הערך הסחירים של הקבוצה כולל ברובו את מניות כלל ביטוח, וכן בעיקר מניות בנק לאומי, ליום 31.12.2022 וסמוך למועד פרסום דוח זה (מעודכן לתום יום המסחר של ה-23.3.2023) ("תיק ניירות הערך") מסתכם לסך של כ-782 מיליון ש"ח וכ-716 מיליון ש"ח, בהתאמה. לאחר תקופת הדוח ועד סמוך למועד פרסום הדוח (23.3.2023), נבע לחברה הפסד מירידת ערך תיק ניירות ערך בסך של כ-72 מיליון ש"ח.

שווי תיק ניירות הערך הסחירים של הקבוצה ליום 31.12.2022 וסמוך למועד פרסום הדוח, כולל את מניות כלל ביטוח בסך של כ-657 מיליון ש"ח וכ-573 מיליון ש"ח בהתאמה, וכן בעיקר את מניות בנק לאומי בסך של כ-109 מיליון ש"ח וכ-116 מיליון ש"ח בהתאמה. במהלך תקופת הדוח, נרשם הפסד מתיק ניירות הערך של הקבוצה בסכום של כ-221 מיליון ש"ח, אשר נרשמו בדוח רווח והפסד.

### החזקות החברה בכלל ביטוח:

ביום 5.4.2020 קיבלו אלפרד אקירוב, ג'ורג'י אקירוב ושרון אקירוב (בסעיף זה: "המבקשים"), מהממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון ("הממונה" ו- "רשות שוק ההון") היתר להחזקות אמצעי שליטה בכלל ביטוח של עד 10% לרבות, באמצעות החברה.

החל מיום 26.10.2020, הפכה החברה להיות בעלת עניין בכלל ביטוח מכח החזקותיה.

ביום 1.7.2021 קיבלו המבקשים מהממונה היתר להגדלת החזקות אמצעי שליטה בכלל ביטוח של עד 15%. ביום 2.12.2021 הגישו המבקשים לממונה בקשה לקבלת היתר החזקה באמצעי השליטה

בכלל ביטוח ("היתר השליטה בכלל ביטוח"). ביום 12.12.2021, החברה דיווחה בדבר פניית רשות ניירות ערך ביחס לנושאים רגולטורים בנושא חוק הריכוזיות. במהלך חודש מרץ 2022 התקבל מענה משפטי מטעם רשות שוק ההון אשר דוחה את המתווה אשר הוצע לצורך קבלת היתר השליטה בכלל ביטוח.

ביום 19 בנובמבר 2022 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בקשה למתן צו לגילוי ועיון במסמכים<sup>21</sup> טרם הגשת תביעה נגזרת כנגד חברת כלל, מנכ"ל כלל וחמישה דירקטורים המכהנים בכלל (מבין שבעה דירקטורים מכהנים באותו מועד), בהם יו"ר הדירקטוריון. על פי הבקשה, המידע המבוקש נועד לאפשר לחברה לבחון אפשרות להגשת תביעה נגזרת הן בקשר עם תקינות אישור עסקת מקס וכפועל יוצא מכך תוקפה ו/או בקשר עם הנזקים וההוצאות שנגרמו לחברת כלל בגין קידום עסקת מקס, והן בקשר עם החובה של חברת ביטוח לפעול להפסקת כהונתם של מי שהפרו חובות כלפי חברת כלל לרבות בכל הקשור עם ביצור שלטון המנהלים כחברה ללא גרעין שליטה ו/או כשלו כלפיה בממשל תאגידי בלתי תקין. במסגרת הבקשה, ציינה החברה, כי אם יתברר לאור גילוי המסמכים המבוקש, כי הדירקטוריון אינו יכול ליהנות מחזקת שיקול הדעת העסקי ולא תוכח הגינות מלאה/מוגברת של עסקת מקס, אזי עשויה לעמוד לחברת כלל תביעה נזיקית בהיקף משמעותי כנגד נושאי המשרה. למועד הדוח, ההליך הנדון מתנהל וטרם התקבלה הכרעה בבקשה.

ביום 25.12.2022, התקבל מענה משפטי מטעם רשות שוק ההון הכולל את עמדת הוועדה לצמצום הריכוזיות לפיה, בשלב זה, כי (א) היא איננה מתכוונת ליתן פרשנות שונה מזו של הוועדה לצמצום הריכוזיות כי יש לראות את כללביט מימון בע"מ כתאגיד ריאלי ולא כתאגיד פיננסי לעניין פרק ד' לחוק הריכוזיות; (ב) המתווה של החזקה במלוא אמצעי השליטה בכלל ביטוח בידי יחידים המבקשים (קרי, בני משפחת אקירוב) באמצעות חברות בשליטתם הינו אפשרי; (ג) אין בכוונתה להעניק היתר שליטה בכלל ביטוח שהינו מותנה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 26.12.2022, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 30.11.2022, דיווחה החברה כי באסיפת בעלי המניות הקרובה של כלל ביטוח בכוונתה להצביע נגד המשך כהונת חיים סאמט וכן, כי הינה מתנגדת לעסקת מקס (כמוגדר בה"ש 27 לעיל). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30.11.2022 המובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 4.1.2023, מונו באסיפה השנתית של כלל ביטוח ה"ה אהרון פוגל (כהונה ראשונה) ודוד גרנות (כהונה נוספת), מועמדים מומלצים מטעם החברה, לדירקטורים בכלל ביטוח. באסיפה השנתית של כלל ביטוח כאמור החברה, בין היתר, התנגדה להמשך כהונת סאמט כיו"ר דירקטוריון כלל ביטוח, בין היתר, נוכח הגילויים לכאורה בדבר כשלים בניהול עבודת הדירקטוריון של כלל ביטוח, ממשל תאגידי לקוי וכן פעולות בניגוד ענינים מנוגד לדין בראשותו כיו"ר דירקטוריון כלל ביטוח. ביום 26.2.2023 החברה דיווחה בין היתר כי: (א) חברת כלל העבירה לידה העתק הודעה מבנק ישראל, מכב' המפקח על הבנקים, אשר צורפה לדיווח ("הודעת בנק ישראל"). (ב) החברה בוחנת את הודעת בנק ישראל עם יועציה תוך שהובהר כי החברה פועלת ותמשיך לפעול עפ"י חוק. בהתאם

21 לרבות פרוטוקולים ומסמכים שהוחלפו עם צדדים שלישיים, בקשר עם התקשרות כלל ביטוח בעסקה לרכישת מלוא מניות חברת ורבורג פינקוס החזקות פיננסיות (ישראל) בע"מ, המחזיקה במקס איט פיננסים בע"מ ובחברות נוספות ("עסקת מקס") בחודש אוגוסט 2022 וכן את כל המסמכים בקשר עם טענות החברה (אלרוב) ביחס לאירועים קונקרטיים המפורטים בבקשה.

להודעת בנק ישראל בין השאר: בהמשך להיתר לפי חוק הבנקאות (רישוי), התמ"א-1981 ("חוק הבנקאות") שנתן נגיד בנק ישראל לכלל ביטוח השליטה ולהחזקת אמצעי שליטה במקס איט פיננסיים בע"מ וב- *Warburg Pincus Financial Holding (Israel) Ltd* ולהפיכת כלל ביטוח לתאגיד החזקה סולק עם כניסת ההיתר לתוקפו ("המועד הקובע במקס") - בנק ישראל הודיע, בין היתר, כי לא ייזום ולא ימליץ על נקיטת אמצעי אכיפה כלפי בעל מניות בכלל ביטוח, אשר במועד הקובע יחזיק אמצעי שליטה בכלל ביטוח בשיעור המצריך היתר מנגיד בנק ישראל (מעל 5%) בכפוף לעמידה בתנאים מצטברים ובין יתר התנאים המצטברים, האם בכוונתו של בעל מניות בכלל ביטוח להגיש תוך 30 ימים מהמועד הקובע במקס, בקשה לקבלת היתר להחזקה אמצעי שליטה בתאגיד החזקה בסולק לפי חוק הבנקאות או האם בכוונתו לרדת בהחזקות, תוך 30 ימים מהמועד הקובע במקס, לשיעור שלא יעלה על 5% מאמצעי שליטה בכלל ביטוח.

נכון למועד פרסום הדוח, (א) עסקת מקס טרם הושלמה. (ב) החברה ממשיכה לבחון את השקעתה בחברת כלל, לרבות את נושא עסקת מקס, ומיצוי זכויותיה כבעלת מניות ובהתאם ובכפוף להיתר האחזקה. (ג) החברה טרם מיצתה את נושא הבקשה לקבלת היתר השליטה בכלל ביטוח כפי שהוגש לכבי הממונה לרשות שוק ההון. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 18.11.2021, 24.11.2021, 2.12.2021, 12.12.2021, 15.3.2022, 6.9.2022, 30.11.2022, 16.12.2022, 26.12.2022 ו-26.2.2023, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים בנוגע להתנהלות החברה בקשר עם כלל ביטוח ראו דו"ח תקופתי לשנת 2021, המובא בזאת על דרך ההפניה.

מובהר, כי נושא קבלת היתר השליטה בכלל ביטוח הינו מידע צופה פני עתיד ואין כל וודאות בדבר קבלתו, אופן קבלתו ותנאיו, עיתוי קבלת היתר השליטה בכלל ביטוח והאמור עשוי שלא להתממש וזאת, בין היתר, בשל רגולציה קיימת ו/או שינוי רגולציה ו/או בשל גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה וכן, מובהר כי גם אם המבקשים יקבלו היתר שליטה בכלל ביטוח אזי טרם התקבלה החלטה בדבר רכישה בפועל של מניות כלל ביטוח מעל 15% כאמור וכי אין כל וודאות כי אכן רכישת מניות כלל ביטוח מעל 15% (באופן מלא או חלקי) כאמור תצא אל הפועל. למען הסר ספק, גם אם יתקבל היתר השליטה בכלל ביטוח (אשר כאמור הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך) אין התחייבות כי אכן יירכשו מניות כלל ביטוח, עיתוי רכישת מניות כלל ביטוח, אופן מימוש היתר השליטה בכלל ביטוח ויתר תנאיה כפופים להתקיימותם של תנאי שוק מתאימים, רגולציה קיימת באותה העת, לשיקול דעת החברה ובכלל זה קבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין.

[ביחס להשקעה במניות חברת פרוטליקס ביות'רפיוטיקס אינק בע"מ ("פרוטליקס") ראה סעיף 10א.ג.1].

לפרטים נוספים ראו ביאור 7 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

### 9.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

רכישת מניות בגופים אחרים כפופה בין היתר לדינים החלים וביניהם חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988, חוק ניירות ערך, וכן בנסיבות מסוימות השקעות החברה עשויות להיות כפופות להוראות תקנון החברות, אישורים של צדדי ג', גורמי ביטחון, הסכמת בעלי מניות אחרים בחברות המטרה וכן לזכויות קדימה של בעלי מניות אחרים וכיו"ב.

#### 9.4. אסטרטגיה עסקית

השקעות הקבוצה בתחום פעילות זה נבחנות באופן שוטף על ידי דירקטוריון החברה. הנהלת החברה בוחנת את מימוש השקעותיה בהתאם לתנאי השוק.

#### 10. פעילות נוספת של דירות יוקרה למגורים, שכונת ממילא, ירושלים, שאינה עולה כדי תחום פעילות

10.1. מידע כללי על פעילות החברה - הקבוצה הקימה במתחם "פרויקט ממילא" בירושלים שכונת מגורים יוקרתית אשר מונה כ-55 יחידות דיור, בסה"כ שטחי מכירה של כ-14,400 מ"ר אשר כלל הדירות בו נמכרו. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020, המובא בזאת על דרך ההפניה.

זכויות החברה בפרויקט, הכולל גם את השדרה המסחרית בממילא, משועבדות בשעבוד קבוע ושוטף לטובת תאגיד בנקאי. לעניין שעבודים הרובצים על נכסי הקבוצה בישראל ראו ביאור 31.12.2020. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

#### 10א. פעילויות נוספות של התאגיד שאינן עולות כדי תחום פעילות

נוסף על תחומי הפעילות המפורטים לעיל, ובנוסף לפעילות הנוספת של דירות יוקרה למגורים שאינה עולה כדי תחום פעילות כאמור לעיל, לחברה פעילויות אחרות אשר, בראיית החברה, אינן עולות לכדי תחום פעילות ו/או מגזר פעילות חשבונאי, לרבות החזקה בחברות כמפורט בסעיף זה: (א) ביחס לרבעון הראשון בתקופת הדוח, כלל גם את החזקת בית דיור מוגן "נופי השרון" אשר נמכר ביום 28.2.2022; (ב) החזקות החברה, באמצעות PIH, בחברות כלולות; (ג) פעילויות בתחום ההשקעות "הון סיכון".

#### א. בית דיור מוגן "נופי השרון"

ביום 28.2.2022 נחתם הסכם למכירת נכס נופי השרון של החברה לצד ג' ובחודש מרץ 2022 הושלמה העסקה ונמסר הנכס לקונה. בהתאם לאסטרטגיה של הקבוצה, ביום 28.2.2022 מימשה הקבוצה את המרכז לדיור מוגן ולפיכך הנכס הוצג בדוחות הכספיים לשנת 2021 ברכוש שוטף, כרכוש קבוע, לפי סכום משוערך מוחזק למכירה.

#### ב. החזקות החברה, באמצעות PIH, בחברות כלולות

החברה מחזיקה באמצעות PIH כ-34% מחברה המשמשת כחברת ניהול הנכסים של הקבוצה בצרפת.

#### ג. השקעות בהון סיכון

בנוסף על ההשקעות המפורטות לעיל בתחום ההשקעות בניירות ערך סחירים, מבצעת החברה השקעות נוספות בהון סיכון כמפורט להלן. בשלב זה, לחברה אין כוונה להעמיק את השקעותיה בתחום זה.

#### ג.1. השקעות בחברות טכנולוגיה

בשנת 2020, השקיעה החברה במניות חברת פרוטליקס סך של כ-5 מיליון דולר במסגרת סבב משקיעים, לפי מחיר מניה של 2.485 דולר למניה אחת וכן, קיבלה החברה, במסגרת השקעה זו, כ-2 מיליון אופציות למניה במחיר מימוש של 2.36 דולר למניה אחת (אופציה לתקופה של חמש שנים מחודש מרס 2020).

## ג.2. השקעות בקרנות הון סיכון

הקבוצה משקיעה כספים בעשר קרנות הון סיכון שונות הנבדלות בתחומי הפעילות ואסטרטגית ההשקעות שלהן. ההשקעות נעשות בתחומי האינטרנט, תוכנה, תקשורת, טכנולוגיה סלולארית וכו'.

השווי ההוגן של קרנות הון הסיכון ליום 31.12.2022 מסתכמת בכ-1 מיליון ש"ח.

### חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

#### 11. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

הרכוש הקבוע העיקרי של הקבוצה (בנוסף למקרקעין הכלולים ברכוש הקבוע המתוארים בתחומי הפעילות לעיל) כולל שתי קומות במגדל אלרוב בשד' רוטשילד 46, תל אביב, בו ממוקמת הנהלת החברה ומטוס משנת 2017.

#### 12. הון אנושי

##### 12.1. המבנה הארגוני

המבנה הארגוני של החברה ככלל מושתת על תחומי פעילות הקבוצה, בצירוף מטה החברה, והינו כדלהלן (\*):

12.1.1. **מטה** - הכולל בין היתר את הנהלת החברה ומחלקת הכספים.

12.1.2. **מלונות בישראל** - הכולל את הצוות האמון על פעילות מלונות הקבוצה בארץ.

12.1.3. **מלונות בחו"ל** - הכולל את הצוות האמון על פעילות מלונות הקבוצה בחו"ל.

12.1.4. **נדל"ן להשקעה בישראל** - הכולל את הצוות האמון על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל.

12.1.5. **נדל"ן להשקעה בחו"ל** - הכולל את הצוות האמון על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה בחו"ל, פעילות אשר מבוצעת על ידי הנהלת PIH ו-Epic Suisse (ניהול הנכסים עצמם מבוצע באמצעות חברות ניהול).

12.1.6. **תחום השקעות בניירות ערך סחירים וכן השקעות בהון סיכון** - צוות הנהלת ומטה החברה אמונים על נושאים אלו.

12.1.7. **המרכז לדיור מוגן "נופי השרון"**<sup>22</sup> - הכולל את הצוות האמון על פעילות הקבוצה במרכז לדיור מוגן "נופי השרון".

\* לפרטים בדבר המבנה הארגוני של הנהלת החברה כנגזר מהאמור לעיל, ראו סעיף 12.5 להלן.

12.2. **מצבת עובדים** - להלן פירוט מספר העובדים בקבוצה, בארץ וחו"ל, בחלוקה לפי המבנה הארגוני, כולל נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה (ראו ביאורים להלן):

<sup>22</sup> ביום 28.2.2022 נחתם הסכם למכירת המרכז לדיור מוגן "נופי השרון", כאשר המסירה בפועל בוצעה ביום 31.3.2022.

31.12.2021	31.12.2022	
26	25	הנהלה וכספים
78	75	בנייני משרדים ומגורים בישראל
61	71	שטחי מסחר בישראל
19	24	פעילות נדל"ן מניב בחו"ל
4	5	הנדסה ובניה
31	-	המרכז לדיור מוגן <sup>23</sup>
654	875	מלונות בישראל
812	987	מלונות בחו"ל(1)
1,685	2,062	סה"כ

\* בנוסף, נכון ליום 31.12.2022, ניתנים שירותים למלונות הקבוצה באמצעות עובדי חברות כוח אדם אשר מאיישים 168 משרות מלאות (לעומת 31.12.2021, בה ניתנו שירותים למלונות הקבוצה באמצעות עובדי חברות כח אדם אשר איישו 45 משרות מלאות).

### 12.3. תלות מהותית בעובד

החברה סבורה כי קיימת לה תלות מהותית ביו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בה, מר אלפרד אקירוב, אשר כיהן החל מיום 30.6.2017 ועד תום שנת 2018 גם כמנכ"ל זמני של החברה (לפרטים ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח), לעניין יזום פרויקטים חדשים. על כן, הפסקת פעילותו של מר אקירוב עלולה להוביל לפגיעה ביכולתה של הקבוצה ליזום פרויקטים חדשים כאמור. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 21.3.3.1 לפרק א' לדוח. כמו-כן, ביחס למנהל הפעילות המלונאית בקבוצה ראו את גורם הסיכון הנזכר בסעיף 21.3.3.2 לפרק א' לדוח.

השקעות באימונים והדרכה - הקבוצה מבצעת הדרכות בטיחות והדרכות מקצועיות לעובדי בתי המלון בהתאם לתפקיד העובד ורמות הניהול השונות. השקעות הקבוצה בהדרכות לשנת 2022 מוערכות בכ-88 אלפי ש"ח בישראל וב-250 אלפי אירו בחו"ל (לא כולל הפסד שעות עבודה).

### 12.4. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

ככלל, עובדי הקבוצה מועסקים בהסכמים אישיים ובשכר חודשי, ובהתאם להוראות הדין. בבתי המלון, בארץ ובחו"ל, נהוג להוסיף לעיתים רכיב של מענק תלוי ביצועים. נכון למועד זה, החברה אינה נוהגת להעניק תגמולים הוניים.

העסקת עובדי בתי המלון בירושלים כפופה להסכם קיבוצי כללי בין ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל, הסתדרות עובדי האירוח ובין התאחדות המלונות בישראל, החל על כלל העובדים בענף המלונאות והאירוח ובכלל זה גם על כל עובדי בתי המלון. הסכמי העסקה אישיים עם העובדים הבכירים בבית המלון באים להוסיף על תנאי ההסכם הקיבוצי וכוללים, בין היתר, הפרשה לביטוח מנהלים ולקרן השתלמות.

העובדים המועסקים בחו"ל מועסקים ככלל בהתאם להסכמי העסקה אישיים. יחד עם זאת יצוין כי על עובדים של המלונות בהולנד וצרפת חל הסכם קיבוצי של ענף המלונאות המקומי. בנוסף להסכמים גלובלים אישיים חלק מעובדי החברה בהולנד מועסקים בחוזים על בסיס שעתי שבו

23 ראו ה"ש 22 לעיל.

נקבע מראש בסיס שעות העבודה השבועי של העובד מה שמקנה לחברה גמישות בניהול כוח אדם. עובדי המלון באנגליה מועסקים בחוזים אישיים כאשר על העסקתם לא חל הסכם קיבוצי. חלק מן העובדים באנגליה מועסקים בחוזים על בסיס שעותי.

לפרטים ראו גם ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

## 12.5. נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה (השלמה לאמור לעיל)

### 12.5.1. המבנה הארגוני של הנהלת הקבוצה

12.5.1.1. מטה - יו"ר, מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, חשב. יצוין כי מר מאיר אלחכם סמנכ"ל החברה מכהן החל מסוף חודש מרץ 2019 גם כממלא מקום מנכ"ל של החברה (ללא כל שינוי בתנאי העסקתו בקבוצה).

12.5.1.2. הנהלת מגזר מלונאות בישראל - מנהל תחום פעילות מלונות, נאמנת מיצוב וסטנדרטים בדרגת סמנכ"ל, מנהלי בתי המלון.

12.5.1.3. הנהלת מגזר מלונות בחו"ל - מנהל תחום פעילות מלונות, נאמנת מיצוב וסטנדרטים בדרגת סמנכ"ל, מנהלי בתי המלון.

12.5.1.4. הנהלת מגזר נדל"ן להשקעה - מנהל תחום פעילות נדל"ן להשקעה בישראל, מנהל פעילות נדל"ן להשקעה בחו"ל.

12.5.1.5. השקעות בניירות ערך סחירים - צוות הנהלת ומטה החברה.

12.5.2. מצבת הנהלה - מספר נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה בארץ ובחו"ל הינו נכון למועד דוח זה כ-11 עובדים (הנכללים בסה"כ עובדי הקבוצה כמתואר לעיל).

12.5.3. שינויים מבניים בהנהלת החברה - בשנת 2022 לא חלו שינויים מבניים מהותיים.

### 12.5.4. תיאור תכנית תגמול לעובדים בכירים

12.5.4.1. ככלל, בכירי הקבוצה מועסקים בהסכמים אישיים. התגמול הכולל של נושאי המשרה בחברה יכול שיורכב מרכיבים שונים, קבועים ומשתנים. מדיניות התגמול, נכון למועד זה, כמפורט להלן וכל עוד לא יוחלט אחרת בדיון מחודש בעניין, לא תכלול רכיב של תגמול הוני.

12.5.4.2. לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול של החברה וכן תגמול בכירים הנכללים בין בכירי החברה ראו את הפירוט הנכלל ביחס לתקנה 21 לפרק ד' לדוח.



### 13. הון חוזר

13.1. לחברה הון חוזר שלילי מזה שנים בהתאם להחלטת החברה להעדיף מימון באשראי לזמן קצר, וזאת בהתחשב בשיעורי הריבית לזמן קצר שהינם נמוכים בשנים האחרונות בהשוואה לריבית לזמן ארוך, ובהתחשב בתקבולים צפויים ממכירת נכסים. שיקולים אלה הובילו את החברה להחלטה להמשיך במימון לזמן קצר ביחס לאשראי מתאגידים בנקאיים ישראלים וזאת תוך בחינה שוטפת של מדיניות זו ועדכונה אם וככל שידרש בעתיד, ובשים לב לפעולות שביצעה או שמבצעת החברה להקטנת היקף ההון החוזר השלילי.

נכון ליום 31.12.2022 לחברה הון חוזר שלילי בדוחות המאוחדים בסך של כ-301 מיליון ש"ח, בהשוואה להון חוזר שלילי בסך של כ-65 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.2021.

לפרטים והרחבה בנושא לרבות על רקע אירוע נגיף ה"קורונה" והשלכותיו, ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 2.3.1 ו-2.3.1א לדוח הדירקטוריון של החברה הנכלל בדוח זה.

13.2. הון חוזר שלילי ומסגרות אשראי - לפרטים ראה סעיף 2.3.1 לדוח הדירקטוריון.

13.3. אשראי לקוחות - בתחום הנדליין להשקעה בדרך כלל לא קיים אשראי לקוחות הואיל ודמי השכירות משולמים מראש. במקרים בהם לא משולמים דמי השכירות מראש, מדובר בסכומים לא מהותיים.

13.4. מלאי - לקבוצה מלאי מלונאי המיועד לשימוש שוטף במלונות הקבוצה. בשנת 2020, מימשה החברה את יתרת מלאי הדירות בפרויקט ממילא בירושלים (לפרטים ראו סעיף 10 לפרק א' לדוח).

13.5. להון חוזר בתחום המלונאות בישראל ובתחום המלונאות בחו"ל ראו סעיף 8.20 לפרק א' לדוח.

13.6. להלן יובאו בתמצית נתונים נוספים ביחס להון החוזר של החברה:

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	כל הנתונים באלפי שקלים חדשים
1,059,719	-	1,059,719	נכסים שוטפים
1,361,043	-	1,361,043	התחייבויות שוטפות
(301,324)	-	(301,324)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

### 14. מימון

14.1. כללי

14.1.1. מקורות מימון - מקורות המימון העיקריים של החברה הינם מתאגידים בנקאיים, ישראלים וזרים וכן הנפקת אגרות חוב. בתאגידים בנקאיים ישראלים עיקר מקורות המימון מועמדים לחברה בדרך של מסגרות אשראי, וכנגד נכסי נדליין מניב ומלונאות, בתאגידים בנקאיים זרים עיקר מקורות המימון מועמדים לקבוצת החברה כנגד נכסי נדליין מניב במסגרת הסכמי הלוואה, בד"כ בתנאי Non

Recourse, וכמפורט להלן. בנוסף לכך מבצעת החברה מעת לעת הנפקות של ניירות ערך (בשנים האחרונות - הנפקת אגרות חוב).

14.1.2. **מימון לרכישת נדל"ן** - מימון הרכישות בחו"ל, לבד ממקורות עצמאיים, נעשה בדרך כלל בהלוואות מסוג Non Recourse, כאשר הבטוחות לגוף המממן הינן הנכס, מניות חברת הנכס והסכמי השכירות, וללא זכות חזרה לקבוצה. יתרת מקור המימון הנדרש לצורך רכישת הנכסים כאמור, ממומנת בדרך של ניצול אשראי פנוי או באמצעים עצמאיים. לעיתים, רוכשת הקבוצה נכסים ממקורות עצמאיים, וזאת באופן זמני עד לקבלת אשראי. מימון הפעילות בישראל נעשה באמצעות מסגרת אשראי מבנקים, כנגד שעבוד נכסים. לפרטים נוספים ראו ביאורים 15 ו-18 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

14.1.3. **היקף האשראי** - נכון ליום 31.12.2022, היקף הלוואות הקבוצה (מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב) (במאוחד) הסתכם בכ-7,236 מיליון ש"ח. מתוך הסך הנ"ל, הלוואות ואגרות חוב בסך של כ-7,236 מיליון ש"ח הינן לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות בסך של כ-923 מיליון ש"ח) ואין הלוואות לזמן קצר.

14.2. תיאור של הסכמי אשראי

14.2.1. **להלן פירוט טבלאי בדבר מסגרת אשראי מהותית של החברה (במיליוני ש"ח):**

מסגרת	מסגרת ליום 31 בדצמבר 2022	יתרת המסגרת הבלתי מנוצלת לתום שנת הדיווח	מסגרת סמוך לתאריך הדוח	יתרת המסגרת הבלתי מנוצלת סמוך לתאריך הדוח	מועד פקיעת ההסכם	תנאי ההסכם	תנאים למימוש	אמות מידה, מגבלות ותנאים מהותיים	בטחונות וערבויות	/ Non Recourse Recourse
מתאגיד בנקאי	1,494	328	1,494 [1]	9	5.1.2024 [1]	המסגרת אינה צמודה למדד, החברה מנצלת את מסגרת האשראי במטבעות שונים בהתאם לבחירתה, וכפי שניתן לשינוי מעת לעת; [2]	מסגרת מחייבת; ראו גם להלן	[3]	מלון מצודת דוד, מלון ממילא והשדרה המסחרית בממילא בירושלים ("מתחם ממילא") [4]	Recourse לחברה [5]

ביאורים / מידע מהותי נוסף :

[1] ביום 2.1.2022 הופחתה המסגרת בשיעור של 2.5% נוספים (הקדמת הפחתה בשיעור של 2.5% חלף ההפחתה ביום 1.4.2022) וביום 2.5.2022 הופחתה בשיעור של 2.5% נוספים (הקדמת הפחתה בשיעור של 2.5% חלף ההפחתה ביום 1.4.2023) (קיטון של 2.5% מדי שנה בדומה לשיעור הקיטון במסגרת האשראי בשנים הקודמות). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מימים 24.1.2021, 9.8.2021, 22.8.2021 ו- 30.12.2021.

[2] שיעור הריבית (על בסיס שנתי) על מסגרת האשראי שנוצלה ליום 31.12.2022 הינה במטבעות בריבית משתנה כדלקמן: בשקלים ובלירה שטרלינג בריבית בין 4.35%-ל-5.35% ובאירו בין 2.5%-ל-3.5%.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> יובהר כי בהתאם לשאלה מס' 6 בעמדה משפטית מספר 15-104 של רשות ניירות ערך, כפי שעודכנה ביום 19.3.17, החברה כוללת במקום גילוי בדבר שיעור הריבית המדויק בגין כל הסכם הלוואה מהותית גילוי על שירות הריבית באמצעות מתן טווח ריבית בשיעור של עד 1% (בהתאם לעמדת סגל הרשות: "משמעות האמור היא כי אם, למשל, תאגיד נטל הלוואה מהותית הנושאת ריבית בשיעור של 3.9%, אזי, אותו תאגיד יוכל לדווח כי שיעור הריבית מצוי בטווח של 3%-4%, או בטווח של 3.5%-4.3% או בטווח של 3.5%-4.5% או כל טווח ריבית אחר של עד 1%").

[3] החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי לשמור על ערכי הון עצמי כמפורט להלן: (1) אמת מידה א' - שיעור ההון העצמי (לא כולל זכויות המיעוט) מסך המאזן לא יפחת בכל עת שהיא מ-15% (נכון ליום 31.12.2022 שיעור ההון העצמי כאמור הינו כ-35.4% (2) אמת מידה ב' - בכל מקרה ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום של 1,250 מיליון ש"ח (נכון ליום 31.12.2022 ההון עצמי עמד על סך של 5,880 מיליון ש"ח). כמו כן, התחייבה החברה ביחס למניות כלל כמפורט להלן: (א) אי משיכת המניות המופקדות בחשבון החברה בבנק בשיעור של 7.5%; (ב) כמות המניות בחשבון לא תפחת מ-7.5% מההון המונפק והנפרע של מניות כלל ביטוח; (ג) שווי המניות האמורות לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח (נכון ליום 31.12.2022 השווי של מניות אלו הינו בסך של כ-300.5 מיליון ש"ח). לאחר תאריך המאזן אישר התאגיד הבנקאי לחברה כי היא אינה מחויבת עוד לעמוד במחויבויות כלשהן ביחס למניות כלל (כמפורט בסעיפים (א) עד (ג) לעיל) והתחייבות החברה ביחס למניות כלל מבוטלת. בנוסף, חברות הבת הרלוונטיות התחייבו כלפי התאגיד הבנקאי לשמור על יחס חוב לבטוחה (LTV) בשיעור של 80%. שווי הבטוחות, יחושב לפי תקן 19 של הוועדה לתקינה שמאית, וכולל את: מלון מצודת דוד, מלון ממילא והשדרה המסחרית בממילא בירושלים (יחס ה-LTV המחושב על המסגרת המעודכנת, ושווי הבטוחות ליום 31.12.2022 הוא כ-48%).

יובהר כי במידה ותפר או לא תקיים החברה איזו מהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, יהיה התאגיד הבנקאי רשאי להעמיד לפירעון מייד את הסכומים אשר ניתנו במסגרת השירותים הבנקאיים או כל חלק מהם ולאחוז בכל האמצעים שימצא לנכון לגבייתם.

[4] החברה וחברות הנכס גם התחייבו כלפי התאגיד הבנקאי כי כל השעבודים, הערבויות והבטוחות האחרות שייווצרו על ידן לטובת התאגיד הבנקאי, ישמשו להבטחת פירעון ההתחייבויות כלפי הבנק, וזאת בנוסף לשעבודים, הערבויות והבטוחות האחרים הקיימים כיום לטובת התאגיד הבנקאי.

[5] החברה ערבה לתאגיד הבנקאי לכל ההתחייבויות לחברות הנכס וחברות הנכס ערבות אחת כלפי השנייה בקשר עם האשראי.

פירוט טבלאי בדבר הסכמי הלוואה מהותיים: אין. 14.2.2.

### יתרות מסגרות האשראי הלא מנוצלות מתאגידים בנקאיים:

סמוך למועד חתימת הדוח, סה"כ יתרת מסגרות האשראי הכספיות הלא מנוצלות שעומדות לרשות הקבוצה מתאגידים בנקאיים (כולל את מסגרת האשראי שתוארה בטבלה דלעיל בגין מתחם ממילא), הינה על סך של כ-29 מיליון ש"ח, כאשר יצוין כי אין מגבלה ביחס למטרות השימוש במסגרות האשראי האמורות. יתרת מסגרות האשראי הנ"ל אינה כוללת הלוואות שניתנו לשימוש ייחודי לרכישת נכסים בחו"ל בתנאי Non Recourse. בנוסף לחברה מקורות אשראי נוספים כמפורט:

- (1) במסגרת תשקיף ממאי 2022, חברת EPIC Suisse ("חברת הבת") המוחזקת ע"י החברה בכ-56.5%, התחייבה חברת בת, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של חברת הבת שזומנה ליום 26.4.2023, כי היא תחלק בגין שנת 2022 דיבידנד בסך של 3 פרנק שוויצרי למניה לכלל בעלי מניותיה (כמות מניות החברה בחברת הבת בדיבידנד למניה כאמור, מהווה 17.5 מיליון פרנק שוויצרי).
- (2) ביחס לבנין משרדים ברחוב George V בפריס אשר נרכש במהלך אוקטובר 2018 תמורת סך של כ-81 מיליון אירו (כולל הוצאות רכישה), נחתם הסכם למימון הנכס כדלקמן: בשלב ראשון התקבל מימון במהלך שנת 2019 בסך של כ-41.5 מיליון אירו (ופרעון האשראי הקיים בסך של כ-4 מיליון אירו), ובהמשך בהתקיים תנאים נוספים, לרבות השקעה בשידרוג הנכס בסך של כ-17 מיליון אירו (עד למועד הדוח הושקעו כ-12 מיליון אירו), השכרה לשוכר עיקרי לטווח ארוך (בתקופת הדוח נחתם הסכם שכירות לטווח ארוך עם שוכר עיקרי בנכס כך שהבניין מושכר במלואו), וכיו"ב, המימון מחדש צפוי לגדול בכ-30.5 מיליון אירו נוספים הצפויים להתקבל בתוך חודש ממועד החתימה על הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022, כך שהמימון יסתכם לסך של כ-72 מיליון אירו.<sup>25</sup> נכון למועד זה מתנהל דיון עם הגוף המממן על הגדלת המימון בסכום נוסף של כ-12 מיליון אירו בתוך כ-18 חודשים, כך שהמימון הכולל על הנכס צפוי להגיע לסך של כ-84 מיליון אירו, מתוכו, כאמור התקבל עד כה סך של כ-41.5 מיליון אירו.
- (3) לחברה ניירות ערך סחירים, שאינם משמשים כבטוחה, ושווים בסמוך למועד חתימת הדוח (23.3.2023), מסתכם בכ-346 מיליון ש"ח (ביחס למסגרת אשראי כנגד תיק ניירות ערך ל-31.12.2022, ראו סעיף 14.2.4 להלן).

<sup>25</sup> המידע בדבר מועד קבלת יתרת המימון מחדש, סכום המימון הצפוי וסכום ההשקעה בשידרוג הנכס הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות העבודה של הקבוצה, לרבות קבלת אישורי צדדי ג', התנהלויות צדדי ג', מצב הכלכלה העולמי ככלל ושל צרפת בפרט וכיו"ב - ואין כל וודאות בדבר התקיימות הנ"ל, באופן חלקי או מלא, ויכול ויחולו בכך שינויים מהותיים.

(4) בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') שגייסה החברה כנגד שעבודים (לפרטים ביחס לאגרות החוב ולנכסים המשועבדים ראו סעיף 14.3 להלן), לחברה אפשרות להרחבת הגיוס של אגרות החוב (סדרה ו'), בכפוף לתנאי השוק ולעמידה באמות המידה הפיננסיות, עד לגובה LTV של 60%. שווי השוק של מלון לוטסיה ליום 31.12.2022 הוערך בכ-473 מיליון אירו ו-60% משווי השוק הינו כ-284 מיליון אירו. יתרת הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') ליום 31.12.2022 כשהוא מתורגם לפי שער האירו לאותו מועד מסתכם בכ-170 מיליון אירו. מהמפורט עולה כי בכפוף לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ובהנחה והחברה תהיה מעוניינת לגייס אגרות חוב עד גובה ההון החוזר ליום 31.12.2022 של חברת מלון לוטסיה, ניתן לגייס סך נוסף של כ-53 מיליון אירו (מעודכן ל-31.12.2022), והכל כאמור בדוח הצעת מדף 2021 ושטר הנאמנות אג"ח ו' [\*].

[\*] מובהר, כי נושא הרחבת הגיוס אגרות חוב (סדרה ו') הינו מידע צופה פני עתיד ואין כל וודאות בדבר התקיימות הנ"ל ונכון למועד פרסום דוח זה לא התקבלה החלטה כלשהי בדבר הרחבת הגיוס אגרות חוב (סדרה ו') וכי אין כל וודאות כי אכן הנפקה כאמור תצא אל הפועל. למען הסר ספק, החברה אינה מתחייבת לבצע הנפקה כלשהי של אגרות החוב כאמור, וביצוע ההנפקה, עיתויה, אופן ההנפקה, היקפה ויתר תנאיה כפופים להתקיימותם של תנאי שוק מתאימים, לשיקול דעת החברה ובכלל זה קבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין.

#### 14.2.4. **מסגרות האשראי של הקבוצה (אלרוב נדל"ן במאוחד) כנגד תיק ניירות ערך:**

לקבוצה מסגרות אשראי מאושרות מבנקים (כנגד העמדת ניירות ערך כבטוחה), כאשר באפשרותה של הקבוצה לנצל מסגרות אלה לכל מטרה שהיא (בכפוף למדיניות החברה) ובלבד שתעמוד באמות המידה הפיננסיות של יחס הלוואות לשווי שוק ניירות הערך שבגינן ניתן האשראי כאמור בסעיף 14.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022 ולאמות מידה נוספות. נכון ליום 31.12.2022 לקבוצה אין הלוואות מבנקים המובטחות בשעבוד על ניירות ערך. לקבוצה יש מסגרות על ניירות ערך מבנקים ששווי השוק שלהם ל-31.12.2022 מסתכם בסך של כ-310 מיליון ש"ח.

בנוסף, נכון ליום 31.12.2022 לקבוצה קיימת יתרות ניירות ערך שאינן משמשות כבטוחות בשווי שוק של כ-172 מיליון ש"ח.

#### 14.3. תיאור טבלאי בדבר אגרות החוב של החברה

14.3.1. **להלן פירוט טבלאי בדבר אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה בשנת הדוח (הנתונים הינם באלפי ש"ח) (לפרטים והרחבה ראו ביאורים בשולי הטבלה):**

אגרות חוב רגילות (סדרה ו'): [8]	אגרות חוב רגילות (סדרה ה'): [5]	אגרות חוב רגילות (סדרה ד'): [2]	אגרות חוב רגילות (סדרה ג'): [1] [*]	
28 בנובמבר 2021  (הנפקה ציבורית)	11 בדצמבר 2019 (הנפקה ציבורית)	8 בינואר 2017 (הנפקה ציבורית)	1 ביוני 2014 (הנפקה ציבורית) [*]	מועד / סוג הנפקה
דוח הצעת מדף מיום 25 בנובמבר 2021	דוח הצעת מדף מיום 11 בדצמבר 2019; 17.2.2022	דוח הצעת מדף מיום 8 בינואר 2017; 23 במאי 2017; ו-7 בספטמבר 2017	דוח הצעת מדף מיום 1 ביוני 2014	רישום למסחר עפ"י תשקיף / דוח הצעת מדף מיום
ע.ג. – 606,040  ותמורה – 621,191 (29.11.2021)	ע.ג./תמורה – 240,000 (15.12.2019)  ע.ג. – 100,000 ותמורה – 104,400 (20.02.2022)	ע.ג. / תמורה – 243,556 ; (9.1.17)  ע.ג. – 179,596 ותמורה – 187,498 (24.5.17);  ע.ג. – 47,400 ותמורה – 48,822 (10.9.17);  ע.ג. – 177,340 ותמורה – 185,852 (21.2.18)  ע.ג. – 32,000 ותמורה – 32,934 (3.3.2021)	ע.ג. / תמורה – 200,000	ערך נקוב במועד ההנפקה / תמורה (באלפי ש"ח)
606,040	328,000	330,945	-	ערך נקוב ל-31.12.22
606,040	310,737	165,473	-	ערך נקוב סמוך למועד פרסום הדוח
637,407	350,114	361,072	-	ערך נקוב צמוד ל- 31.12.22
7,642	393	673	-	בניכוי תוספת הוצ' הנפקה/ניכיון/פרמיה
645,049	350,507	361,745	-	יתרה צמודה (בהפחתה/תוספת ניכויים וכו') ל- 31.12.22
644,304	335,276	182,489	-	ערך נקוב צמוד סמוך למועד פרסום הדוח (מעודכן למדד פברואר 23)
803	2,626	4,333	-	ריבית שנצברה ל-31.12.22

אגרות חוב רגילות (סדרה ו'): [8]	אגרות חוב רגילות (סדרה ה'): [5]	אגרות חוב רגילות (סדרה ד'): [2]	אגרות חוב רגילות (סדרה ג'): [1] [*]	
645,852	353,133	366,078	-	שווי הוגן (כפי שנכלל בדוחות הכספיים)
564,466	328,361	358,182	-	שווי בורסה ל- 31.12.22
0.5%	1.5%	2.4%	1.85%	שיעור הריבית לשנה
4 תשלומים שנתיים שאינם שווים ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). התשלום הראשון, השני והשלישי (בשנים 2024, 2025 ו-2026) בשיעור 1% מהקרן (כל תשלום), הרביעי (בשנת 2027) בשיעור 97% מהקרן.	7 תשלומים שנתיים שאינם שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2027 (כולל). התשלום הראשון והשני (בשנים 2021-2022) בשיעור 5% מהקרן (כל תשלום), התשלום השלישי (בשנת 2023) בשיעור 10% מהקרן, התשלום הרביעי, החמישי, השישי והשביעי (בשנים 2024, 2025, 2026 ו-2027) בשיעור 20% מהקרן (כל תשלום).	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2023 (כולל). התשלום הראשון והשני (בשנים 2018-2019) בשיעור 7.5% מהקרן (כל תשלום), התשלום השלישי (בשנת 2020) בשיעור 10% מהקרן, התשלום הרביעי, החמישי והשישי (בשנים 2021, 2022 ו-2023) בשיעור 25% מהקרן (כל תשלום).	7 תשלומים שנתיים שאינם שווים. התשלום הראשון והשני ביום 1 בחודש יוני של כל אחת מהשנים 2016 עד 2017 (כולל) 3% מהערך הנקוב, והתשלום השלישי עד השביעי ביום 1 בחודש יוני של כל אחת מהשנים 2018 עד 2022 (כולל) 18.8% מהערך הנקוב.	מועדי תשלום קרן
תשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלנדרית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2027 (כולל).	תשלומים חצי שנתיים כל שנה קלנדרית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ועד 2027 (כולל).	תשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלנדרית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2023 (כולל).	תשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלנדרית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ביום 1 לחודש יוני 2015 עד 2022 (כולל) וכן ביום 1 לחודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל).	מועדי תשלום הריבית
מדד המחירים לצרכן שפורסם בגין אוקטובר 2021.	מדד המחירים לצרכן שפורסם בגין אוקטובר 2019.	מדד המחירים לצרכן שפורסם בגין נובמבר 2016.	מדד המחירים לצרכן שפורסם בגין אפריל 2014.	בסיס הצמדה ומדד הבסיס
אין	אין	אין	אין	זכות המרה



אגרות חוב רגילות (סדרה ו'): [8]	אגרות חוב רגילות (סדרה ה'): [5]	אגרות חוב רגילות (סדרה ד'): [2]	אגרות חוב רגילות (סדרה ג'): [1] [*]	
(ראו ביאור 10)	יש זכות לפדיון מוקדם (ראו ביאור 6)	(ראו ביאור 4)	יש זכות לפדיון מוקדם (ראו ביאור 1)	<b>זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה</b>
הנכסים המשועבדים <sup>26</sup> ערבים לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות אג"ח ו'. (ראו ביאור 9)	אין	אין	אין	<b>ערבות לתשלום ההתחייבויות</b>
משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (לשעבר זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ)				<b>שם הנאמן</b>
מר רמי סבטי				<b>שם האחראי בחברת הנאמנות</b>
דרך מנחם בגין 46-48 בית אמות ביטוח קומה 18, תל-אביב טל': 03-6374352				<b>כתובת הנאמן</b>

"הנכסים המשועבדים", משמע -- כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ו') ושטר הנאמנות אג"ח ו', משעבד לטובת הנאמן: (1) שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל (100%) יחידות ההשתתפות של מימון מלון לוטסיה שותפות מוגבלת מספר 540308046 ("השותפות" ו- "שעבוד יחידות השותפות", בהתאמה); (2) שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל (100%) המניות של L Hotel Holding BV חברה פרטית שהתאגדה בהולנד מספר חברה 55296580 ("L Hotel Holding BV" ו- "שעבוד מניית L Hotel Holding BV", בהתאמה); (3) שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות ותקבולי החברה בין הסכם ההלוואה בין החברה כמלווה לשותפות כלווה על פיו העמידה החברה לשותפות הלוואה שהינה תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') נשוא שטר נאמנות אג"ח ו' (כמוגדר בסעיף 14.3.1 ביאור 10 להלן) ("שעבוד מלוא זכויות החברה מכח הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות"); (4) שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות ותקבולי השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות כמלווה לבין L Hotel SNC חברה פרטית שהתאגדה בצרפת מספר חברה 451-324-867 כלווה על פיו העמידה השותפות ל-L Hotel SNC הלוואה שהינה תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') נשוא שטר נאמנות אג"ח ו' (כמוגדר בסעיף 14.3.1 ביאור 10 להלן). כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מ-L Hotel SNC לשותפות על מנת שהאחרונה תוכל להחזיר את ההלוואה שקיבלה מהחברה (כמפורט בטבלה זו להלן) והכל לצורך פירעונן של אגרות חוב (סדרה ו') ו/או תשלומי ריבית ("L Hotel SNC" ו- "שעבוד מלוא זכויות השותפות מכוח הסכם הלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC"); (5) שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות אשר יפתח על ידי הנאמן, על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). כל זכויות החברה בו על תתי חשבונותיו ישועבדו על ידי החברה לטובת הנאמן על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקו מעת לעת בחשבון הנאמנות. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה תיקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות אג"ח ו'. כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מהשותפות לחברה לצורך פירעונן של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו') ("שעבוד חשבון הנאמנות"); (6) שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפות בחשבון השותפות. כל זכויות השותפות בו על תתי חשבונותיו, לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקו מעת לעת בחשבון השותפות. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה תיקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של השותפות, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות אג"ח ו' (כמוגדר בסעיף 14.3.1 ביאור 10 להלן). כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מהשותפות לחברה לצורך פירעונן של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו') ("שעבוד חשבון השותפות"). בנוסף ועל מנת להבטיח את התחייבויות החברה כלפי הנאמן, L Hotel Holding SAS חברה פרטית שהתאגדה בצרפת מספר חברה 521-860-882 ("L Hotel Holding SAS") ישעבדה לטובת השותפות את כל (100%) מניות L Hotel SNC ("שעבוד מניית L Hotel SNC").

אגרות חוב רגילות (סדרה ו'): [8]	אגרות חוב רגילות (סדרה ה'): [5]	אגרות חוב רגילות (סדרה ד'): [2]	אגרות חוב רגילות (סדרה ג'): [1] [*]	
פקס : 03-6374344 דוא"ל : trusts@bdo.co.il				<b>דרכי התקשרות</b>
מעלות S&P	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	<b>דירוג</b>
ראה סעיף 14.8 לפרק א' לדוח זה	ראה סעיף 14.8 לפרק א' לדוח	ראה סעיף 14.8 לפרק א' לדוח	ראה סעיף 14.8 לפרק א' לדוח	<b>דוח דירוג אחרון</b>
מעלות S&P : ilAA-	מידרוג : A2/Stable	מידרוג : A2/Stable	מידרוג : A2/Stable	<b>דירוג למועד ההנפקה</b>
מעלות S&P : ilAA	מעלות S&P : ilA+	מעלות S&P : ilA+	לא רלוונטי	<b>דירוג למועד הדוח</b>
-	-	-	-	<b>דירוגים נוספים למועד הדוח</b>
כן	כן	כן	כן	<b>האם החברה עמדה בתום שנת 2022 ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות</b>
לא	לא	לא	לא	<b>האם התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי</b>
הנכסים המשועבדים 27 ערבים לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות אג"ח ו'. (ראו ביאור 9)	אין	אין	אין	<b>שעבודים להבטחת אגרות החוב</b>
ראו ביאור 10	ראו ביאור 7	ראו ביאור 4	ראו ביאור 1	<b>אמות מידה, מגבלות ותנאים מהותיים</b>
ראו ביאור 9	ראו ביאור 6	ראו ביאור 4	ראו ביאור 1	<b>זכות לפירעון מוקדם</b>

ביאורים / מידע מהותי נוסף:

- (א) ביחס לסך התחייבויות החברה סך אגרות החוב (סדרה ד') אינו מהותי.
- (ב) ביחס לסך התחייבויות החברה סך אגרות החוב (סדרה ה') אינו מהותי.
- (ג) ביחס לסך התחייבויות החברה סך אגרות החוב (סדרה ו') הינה מהותית.
- (ד) לפרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות, ראו סעיף 14.3 לפרק א' לדוח.
- (ה) ביום 30.6.2022, החברה פרסמה דיווח מיידי בדבר הדוח השנתי של הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג'), לאגרות החוב (סדרה ד'), לאגרות חוב (סדרה ה') ולאגרות החוב (סדרה ו'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30.6.2022, המובא בזאת על דרך ההפניה.

**אגרות חוב רגילות (סדרה ג'):**

**אגרות החוב נפרעו בפדיון סופי במהלך 2022, אין יתרה ל-31.12.2022.**

[1] לפרטים, בין השאר בדבר דוח הצעת המדף מיום 1 ביוני 2014 ("דוח הצעת המדף 2014") ותוספת מס' 2 לשטר הנאמנות שנחתמה ביום 1.6.2014 בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') ("תוספת מס' 2" ו/או "שטר הנאמנות אג"ח ג'"), ראו את הפירוט הנכלל בביאורים הנדונים לסעיף 13.3 לפרק א' בדוח השנתי של החברה לשנת 2014 וכן ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 8.5.2014, 27.5.2014, 29.5.2014, 1.6.2014 ו-2.6.2014, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

[\*] לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 21 באוגוסט 2016 בדבר תכנית הצעה לציבור תוך כדי מסחר בבורסה לפי פרק ג'1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, ראו סעיף 3.1 לדוח השנתי לשנת 2019.

**אגרות חוב רגילות (סדרה ד'):**

[2] לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 18.12.2016, 29.12.2016, 2.1.2017, 4.1.2017, 8.1.2017, 9.1.2017, 11.1.2017, 21.5.2017, 22.5.2017, 23.5.2017, 24.5.2017, 28.5.2017, 7.9.2017, 10.9.2017, 19.2.2018, 20.2.2018, 21.2.2018, 22.2.2018, 1.3.2021, 3.3.2021 ו-4.3.2021, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

[3] לפרטים ראו ביאור זה, סעיף 14.3.1 ס"ק [12], לפרק א' לשנת 2018, המובא בזאת על דרך ההפניה.

[4] דוח הצעת המדף מיום 8.1.2017 ("דוח הצעת המדף 2017") ושטר הנאמנות סדרת אגרות החוב (סדרה ד') ("שטר הנאמנות אג"ח ד'"). לפרטים ראו ביאור זה, סעיף 14.3.1 ס"ק [11], לפרק א' לשנת 2018, המובא בזאת על דרך ההפניה.

[\*] כולל הרחבה של סדרה ד' במסגרת הצעה פרטית מיום 1.3.2021 על פי תשקיף המדף מיום 27.8.2019 שהוארך עד ליום 27.8.2022, הוקצו ונרשמו למסחר בבורסה 32,000,000 אגרות

חוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 1.3.2021, 3.3.2021 ו- 4.3.2021.

**אגרות חוב רגילות (סדרה ה') :**

[5] לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 28.8.2019, 6.10.2019, 13.11.2019, 26.11.2019, 4.12.2019, 8.12.2019, 10.12.2019, 11.12.2019, 12.12.2019, 15.12.2019, 6.6.2021, 14.2.2022, 15.2.2022, 16.2.2022, 17.2.2022 ו- 21.2.2022 המובאים בזאת על דרך ההפניה.

[6] בדוח הצעת המדף מיום 11.12.2019 ("דוח הצעת המדף 2019"), ובשטר הנאמנות סדרת אגרות החוב (סדרה ה') ("שטר הנאמנות אג"ח ה'") נקבעו הוראות שונות ביחס לפדיון מוקדם יזום של החברה, ובין היתר: המועדים האפשריים לביצוע פדיון מוקדם, ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, הסכום שישולם למחזיקי האג"ח במקרה של פדיון מוקדם והכל כמפורט בדוח הצעת המדף 2019 ובשטר הנאמנות אג"ח ה'. כמו-כן, נקבע בדוח הצעת המדף 2019 ובשטר הנאמנות אג"ח ה' הוראות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה.

[7] כל עוד אגרות חוב מסדרה ה' קיימות במחזור, החברה התחייבה כי לא תשעבד בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי וזכויות החברה, קיימים או עתידיים, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא אלא אם יתקיימו התנאים הקבועים בשטר הנאמנות אג"ח ה'. על אף האמור, מובהר כי ההתחייבות לאי-יצירת שעבוד צף כללי לא תחול על הפעולות והשעבודים כמובהר בשטר הנאמנות אג"ח ה'.

במסגרת שטר הנאמנות אג"ח ה' נכללו הוראות ביחס לאגרות חוב (סדרה ה') של החברה, שהונפקו כאמור, ובין היתר עילות לפירעון מיידי / אמות מידה פיננסיות מסוימות וביניהם (בתמצית): יחס החוב פיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה מעל 71% במשך שני רבעונים עוקבים ורצופים; הונה העצמי של החברה (כולל זכויות המיעוט) לא יהיה נמוך מ-2.3 מיליארד ש"ח לתקופה של שני רבעונים עוקבים ורצופים; לא יוטל סוגי שיעבודים שונים כאמור לעיל; סך החוב הפיננסי נטו חלקי העודף (הכנסות לאחר התאמות בהפחתת הוצאות לאחר התאמות), על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, לא יעלה בתקופת הבדיקה על 25; נקבעה תוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג; נקבע הון עצמי מינימאלי לחלוקת דיבידנד כן החברה לא תחלק דיבידנד במקרה בו יחס החוב פיננסי נטו ל-CAP נטו יעלה מעל 65%; ועוד. כל האמור לעיל הינו בהתאם ובכפוף למפורט בשטר הנאמנות אג"ח ה' (לרבות בהתאם להגדרות הקבועות בגדרו).

לפרטים נוספים והרחבה אודות שטר הנאמנות אג"ח ה', על הוראותיו, לרבות בדבר התניות פיננסיות ו/או משפטיות נוספות, ובין היתר העילות לפירעון מיידי על-ידי הנאמן בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה'), ראו את שטר הנאמנות אג"ח ה' הנכלל בגדרי דוח הצעת המדף 2019.

[\*\*] כולל הרחבה של סדרה ה' במסגרת הצעה לציבור מיום 21.2.2022 על פי דוח הצעת מדף מיום 17.2.2022 ("דוח הצעת מדף 2022"), הוקצו ונרשמו למסחר בבורסה 100,000,000

אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 14.2.2022, 15.2.2022, 16.2.2022, 17.2.2022 ו- 21.2.2022 המובאים בזאת על דרך ההפנייה.

**אגרות חוב רגילות (סדרה ו'):**

[9] לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 19.4.2021, 7.8.2021, 9.8.2021, 23.8.2021, 3.9.2021, 5.9.2021, 25.10.2021, 15.11.2021, 18.11.2021, 22.11.2021, 23.11.2021, 25.11.2021 ו- 28.11.2021 המובאים בזאת על דרך ההפנייה.

[10] כל עוד אגרות חוב מסדרה ו' קיימות במחזור, כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 25.11.2021 ("דוח הצעת מדף 2021") ובשטר הנאמנות סדרת אגרות החוב (סדרה ו') ("שטר הנאמנות אג"ח ו'") ייצרו וירשמו לטובת הנאמן השעבודים על הנכסים המשועבדים המפורטים להלן, בהתאם למסמכי השעבוד המפורטים בנספח 5.1 לשטר הנאמנות אג"ח ו' ("נספח השעבודים") ובסעיף 5.1 לשטר הנאמנות אג"ח ו'.

הערות	הנכס המשועבד	סעיף בשטר הנאמנות אג"ח ו'
שעבודי הזכויות המשועבדות לטובת הנאמן נוצרו והשתכללו כלפי צדדי ג' באופן המקובל בישראל.	שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל (100%) יחידות ההשתתפות של השותפות.	2.2.1 לנספח השעבודים בשטר הנאמנות אג"ח ו'
שעבודי הזכויות המשועבדות לטובת הנאמן נוצרו והשתכללו כלפי צדדי ג' באופן המקובל בהולנד. יצירת ושכלול הזכויות המשועבדות נעשו בהתאם לחוות דעת של עורכי דין בעלי רישיון לעריכת דין בהולנד וכפופים לדינים החלים בהולנד בדבר רישום השעבודים.	שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל (100%) המניות של L Hotel Holding BV.	2.2.2 לנספח השעבודים בשטר הנאמנות אג"ח ו'
שעבודי הזכויות המשועבדות לטובת הנאמן נוצרו והשתכללו כלפי צדדי ג' באופן המקובל בישראל.	שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות ותקבולי החברה בין הסכם ההלוואה בין החברה לשותפות.	2.2.3 לנספח השעבודים בשטר הנאמנות אג"ח ו'
שעבודי הזכויות המשועבדות לטובת הנאמן נוצרו והשתכללו כלפי צדדי ג' באופן המקובל בישראל.	שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות ותקבולי השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC לרבות התמורות אשר השותפות זכאית לקבלן בעתיד וכל הזכויות הנובעות מהסכם ההלוואה בין השותפות לבין L Hotel SNC ובהתאם לקבוע בו. כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מ- L Hotel SNC לשותפות על מנת שהאחרונה תוכל להחזיר את ההלוואה שקיבלה מהחברה (כמפורט בטבלה זו לעיל) והכל לצורך לפירעון של אגרות חוב (סדרה ו') ו/או תשלומי ריבית.	2.2.4 לנספח השעבודים בשטר הנאמנות אג"ח ו'
שעבודי הזכויות המשועבדות לטובת הנאמן נוצרו והשתכללו כלפי צדדי ג' באופן המקובל בישראל.	שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות.	2.2.5 לנספח השעבודים בשטר הנאמנות אג"ח ו'

הערות	הנכס המשועבד	סעיף בשטר הנאמנות אג"ח ו'
שעבודי הזכויות המשועבדות לטובת הנאמן נוצרו והשתכללו כלפי צדדי ג' באופן המקובל בישראל.	שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפות בחשבון השותפות.	2.2.6 לנספח השעבודים בשטר הנאמנות אג"ח ו'

בנוסף, כל עוד אגרות חוב מסדרה ו' קיימות במחזור כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי דוח הצעת מדף 2021 ושטר נאמנות אג"ח ו' נרשם לטובת השותפות שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום בין השותפות לבין L Hotel Holding SAS על כל (100%) מניות L Hotel SNC.<sup>28</sup>

שעבודי הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן נוצרו והשתכללו כלפי צדדי ג' באופן המקובל בישראל, בצרפת ובהולנד (לפי העניין). יצירת ושכלול השעבודים של הנכסים המשועבדים תחת הדין הצרפתי וההולנדי נעשו בהתאם לחוות דעת של עורכי דין זרים בעלי רישיון לעריכת דין בצרפת ובהולנד (לפי העניין) וכפופים לדינים החלים בצרפת ובהולנד (לפי העניין) בדבר רישום השעבודים כאמור.

לפרטים נוספים אודות הנכסים המשועבדים שהועמדו להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ו'), ראו בנספח השעבודים, שטר נאמנות אג"ח ו' ובדוח הצעת מדף 2021.

[11] בדוח הצעת המדף 2021 ובשטר הנאמנות אג"ח ו' נקבעו הוראות שונות ביחס לפדיון מוקדם יזום של החברה, ובין היתר: המועדים האפשריים לביצוע פדיון מוקדם, ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, הסכום שישולם למחזיקי האג"ח במקרה של פדיון מוקדם והכל כמפורט בדוח הצעת המדף 2021 ובשטר הנאמנות אג"ח ו' וכן, נקבע בדוח הצעת המדף 2021 ובשטר הנאמנות אג"ח ו' הוראות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה.

במסגרת שטר הנאמנות אג"ח ו' נכללו הוראות ביחס לאגרות חוב (סדרה ו') של החברה, שהונפקו כאמור, ובין היתר עילות לפירעון מיידי / אמות מידה פיננסיות מסוימות וביניהם (בתמצית): יחס החוב פיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה מעל 75% במשך שני רבעונים עוקבים ורצופים; הונה העצמי של החברה (כולל זכויות המיעוט) לא יהיה נמוך מ-2.5 מיליארד ש"ח לתקופה של שני רבעונים עוקבים ורצופים; התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד צף (שעבוד שלילי); יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה מעל 75% במשך שני רבעונים עוקבים ורצופים; סך החוב הפיננסי נטו חלקי העודף (הכנסות לאחר התאמות בהפחתת הוצאות לאחר התאמות), על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, לא יעלה בתקופת הבדיקה על 30 והכל כמתואר בשטר הנאמנות אג"ח ו'; נקבעה תוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג ובמקרים נוספים נקבע הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) מינימאלי של 3.2 מיליארד לחלוקת דיבידנד כן החברה לא תחלק דיבידנד במקרה בו יחס החוב פיננסי נטו ל-CAP נטו יעלה מעל 67%; ועוד.

<sup>28</sup> שעבודי הזכויות המשועבדות לטובת הנאמן נוצרו והשתכללו כלפי צדדי ג' באופן המקובל בצרפת. יצירת ושכלול הזכויות המשועבדות נעשו בהתאם לחוות דעת של עורכי דין בעלי רישיון לעריכת דין בצרפת וכפופים לדינים החלים בצרפת בדבר רישום השעבודים.

כל האמור לעיל ולהלן הינו בהתאם ובכפוף למפורט בשטר הנאמנות אג"ח ו' (לרבות בהתאם להגדרות הקבועות בגדרו).

לפרטים נוספים והרחבה אודות שטר הנאמנות אג"ח ו', על הוראותיו, לרבות בדבר התניות פיננסיות ו/או משפטיות נוספות, ובין היתר העילות לפירעון מיידי על-ידי הנאמן בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו'), ראו את שטר הנאמנות אג"ח ו' הנכלל בגדרי דוח הצעת המדף 2021.

#### 14.4. עמידת החברה במגבלות החלות עליה

נכון ליום 31.12.2022 וכן נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שלה בהסכמי ההלוואות והעמדת האשראי.

#### **עמידה באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות אג"ח ד' (נכון לתקופת הדוח):**

בהתאם לקבוע בסעיף 5.א.5 לשטר הנאמנות אג"ח ד' ביחס לאגרות החוב סדרה ד' של החברה, החברה מאשרת בזאת כי -- נכון לתקופת הדוח -- היא עומדת בדרישות סעיפים 7.1.22 (יחס חוב פיננסי נטו לסך ההון והחוב (CAP) נטו), 7.1.23 (הון החברה), 7.1.30 (שעבוד שלילי) ו-7.1.32 (אי עמידה ביחס תפעולי) לשטר הנאמנות אג"ח ד', כפי שפורסמו במסגרת דוח הצעת מדף 2017.

בהתאם להוראות סעיף 5.א.5 לשטר הנאמנות, להלן "אופן התחשיב" ביחס לסעיף 7.1.32 (יחס התפעולי - ביחס לדוחות השנתיים בלבד) כקבוע בשטר הנאמנות אג"ח ד' (נכון ליום 31.12.2022):

"**החוב הפיננסי נטו**" (כהגדרתו בסעיף 2.א.5 לשטר הנאמנות אג"ח ד'), הינו 6,319,429 אלפי ש"ח.

"**סך ההון והחוב (CAP) נטו**" (כהגדרתו בסעיף 2.א.5 לשטר הנאמנות אג"ח ד'), הינו 15,131,215 אלפי ש"ח.

"**יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו**", הינו 41.8%.

"**העודף**" (כהגדרתו בסעיף 7.1.32 לשטר הנאמנות אג"ח ד', היינו הכנסות של החברה לאחר התאמות בהפחתת הוצאות של החברה לאחר התאמות) הינו 568,550 אלפי ש"ח. ביאור לעניין הגדרת "העודף": "הכנסות של החברה לאחר התאמות" (בהתאם להגדרת "הכנסות" בשטר הנאמנות) - 1,131,681 אלפי ש"ח; "הוצאות של החברה לאחר התאמות" (בהתאם להגדרת "הוצאות" בשטר הנאמנות) - 563,131 אלפי ש"ח.

"**היחס המרבי**" (כהגדרתו בסעיף 7.1.32 לשטר הנאמנות אג"ח ד' - היינו, שבתקופת הבדיקה אינו עולה על 25) - 11.1.

לאור האמור לעיל, החברה עמדה באמת המידה האמורה באופן שהיחס המרבי בתקופת הבדיקה לא עלה על 25.

לפרטים נוספים ראו את הפירוט ביחס לאגרות החוב סדרה ד' לעיל. לפרטים נוספים בדבר הסעיפים האמורים, ראו את שטר האג"ח סדרה ד'.

**עמידה באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות אג"ח ה' (נכון לתקופת הדוח):**

בהתאם לקבוע בסעיף 5.א.5 לשטר הנאמנות אג"ח ה' ביחס לאגרות החוב סדרה ה' של החברה, החברה מאשרת בזאת כי -- נכון לתקופת הדוח -- היא עומדת בדרישות סעיפים 7.1.22 (יחס חוב פיננסי נטו לסך ההון והחוב (CAP) נטו), 7.1.23 (הון החברה), 7.1.30 (שעבוד שלילי) ו-7.1.32 (אי עמידה ביחס תפעולי) לשטר הנאמנות אג"ח ה', כפי שפורסמו במסגרת דוח הצעת מדף 2019.

בהתאם להוראות סעיף 5.א.5 לשטר הנאמנות, להלן "אופן התחשיב" ביחס לסעיף 7.1.32 (יחס התפעולי - ביחס לדוחות השנתיים בלבד) כקבוע בשטר הנאמנות אג"ח ה' (נכון ליום 31.12.2022):

"**החוב הפיננסי נטו**" (כהגדרתו בסעיף 2.א.5 לשטר הנאמנות אג"ח ה'), הינו 6,319,429 אלפי ש"ח.

"**סך ההון והחוב (CAP) נטו**" (כהגדרתו בסעיף 2.א.5 לשטר הנאמנות אג"ח ה'), הינו 15,131,215 אלפי ש"ח.

"**יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו**", הינו 41.8%.

"**העודף**" (כהגדרתו בסעיף 7.1.32 לשטר הנאמנות אג"ח ה'), היינו הכנסות של החברה לאחר התאמות בהפחתת הוצאות של החברה לאחר התאמות) הינו 568,550 אלפי ש"ח. ביאור לעניין הגדרת "העודף": "הכנסות של החברה לאחר התאמות" (בהתאם להגדרת "הכנסות" בשטר הנאמנות) - 1,131,681 אלפי ש"ח; "הוצאות של החברה לאחר התאמות" (בהתאם להגדרת "הוצאות" בשטר הנאמנות) - 563,131 אלפי ש"ח.

"**היחס המרבי**" (כהגדרתו בסעיף 7.1.32 לשטר הנאמנות אג"ח ה' - היינו, שבתקופת הבדיקה אינו עולה על 25) - 11.1.

לאור האמור לעיל, החברה עמדה באמת המידה האמורה באופן שהיחס המרבי בתקופת הבדיקה לא עלה על 25.

לפרטים נוספים ראו את הפירוט ביחס לאגרות החוב סדרה ה' לעיל. לפרטים נוספים בדבר הסעיפים האמורים, ראו את שטר האג"ח סדרה ה'.

**עמידה באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות אג"ח ו' (נכון לתקופת הדוח):**

בהתאם לקבוע בסעיף 5.א.5 לשטר הנאמנות אג"ח ו' ביחס לאגרות החוב סדרה ו' של החברה, החברה מאשרת בזאת כי -- נכון לתקופת הדוח -- היא עומדת בדרישות סעיפים 7.1.22 (יחס חוב פיננסי נטו לסך ההון והחוב (CAP) נטו), 7.1.23 (הון החברה), 7.1.30 (שעבוד שלילי) ו-7.1.32 (אי עמידה ביחס תפעולי) לשטר הנאמנות אג"ח ו', כפי שפורסמו במסגרת דוח הצעת מדף 2021.

בהתאם להוראות סעיף 5.א.5 לשטר הנאמנות, להלן "אופן התחשיב" ביחס לסעיף 7.1.32 (יחס התפעולי - ביחס לדוחות השנתיים בלבד) כקבוע בשטר הנאמנות אג"ח ו' (נכון ליום 31.12.2022):





שיעור ריבית ממוצעת (משוקללת) ואפקטיבית להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי (באחוזים)										
שיעור ממוצע / שיעור אפקטיבי **			הלוואות לזמן ארוך*			הלוואות לזמן קצר				
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	בש"ח לא צמוד	מקורות חוץ- בנקאיים
-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.9%	1.7%	1.0%	1.9%	1.7%	1.0%	-	-	-	ש"ח צמוד מדד	

\* כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך.

\*\* הפערים בין שיעור הריבית הממוצע והאפקטיבי הינם שוליים.

14.6. אשראי בריבית משתנה - לקבוצה הלוואות בישראל ובחו"ל באשראי בריבית משתנה. חלק מאשראי במט"ח צמוד לליבור של המטבע הרלוונטי, בתוספת מרווח קבוע לכל הלוואה והלוואה. האשראי הנ"ל משתנה בהתאם לשינויים בריבית הליבור. ההלוואות לזמן קצר בשקלים שאינן צמודות למדד הינן בתנאי ריבית "on-call". בישראל, שיעור הריבית משתנה בהתאם לשינוי הריבית על ידי בנק ישראל. לפרטים על שיעורי הריבית ראו ביאורים 15 ו-18 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

שיעור ריבית סמוך למועד הדוח	סכום האשראי באלפי ש"ח ליום 31.12		טווח הריבית לשנת		מנגנון השינוי
	2021	2022	2021	2022	
1.39-6.4%	-	-	0.53%-1.98%	0.85-5.34%	ליבור
1.39-1.86%	1,737,159	1,314,263	0.53%-1.2%	0.53%-1.8%	ליבור שוויץ
4.33-4.81%	1,097,977	943,236	1.24%-1.85%	3.19%-3.93%	ליבור יורו
6.1-6.4%	1,301,961	1,212,865	1.72%-1.98%	4.95%-5.34%	ליבור לירה סטרלינג
-	4,137,097	3,470,364	-	-	סה"כ

14.7. סכומי אשראי שנתקבלו בתקופה שמיום 31.12.2022 ועד למועד הסמוך למועד הדוח (תוך ציון בנפרד של כל מקור מימון מהותי שנתקבל בתקופה זו) - לא נתקבלו סכומי אשראי מהותיים.

דירוג אשראי .14.8

- .14.8.1 ביום 27.12.2020 הודיעה חברת הדירוג מידרוג ("מידרוג") כי היא מותירה על כנו את דירוג A2.II באופק יציב לאגרות החוב (סדרות ג'--ה') של החברה.
- .14.8.2 ביום 1.3.2021 הודיעה מידרוג כי היא קובעת דירוג A2.II באופק יציב לאגרות חוב שתנפיק החברה בסך של עד 32 מיליון ש"ח ערך נקוב, באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה.
- .14.8.3 ביום 8.8.2021 הודיעה חברת הדירוג מעלות S&P ("מעלות S&P") כי היא קובעת דירוג ilAA- לאגרות החוב (סדרה ו') שתנפיק החברה בסך של עד 500 מיליון ש"ח ע.נ. וכן דירוג ilA לסדרות אגרות החוב הקיימות של החברה (סדרות ג'--ה').
- .14.8.4 ביום 23.11.2021 הודיעה מעלות S&P כי היא קובעת דירוג ilAA- לאגרות החוב (סדרה ו') שתנפיק החברה בסך של עד 610 מיליון ש"ח ע.נ. בהמשך לאמור, ביום 28.11.2021 הנפיקה החברה באמצעות דוח הצעת מדף מיום 25.11.2021 - 606,040 אלפי ש"ח ע.נ. איגרות החוב (סדרה ו'), כך שיתרת הסכום שלא גויס מתוך הסכום האמור הינו 3,960 אלפי ש"ח ע.נ.
- .14.8.5 ביום 14.2.2022 הודיעה מעלות S&P כי היא קובעת דירוג ilA לאגרות חוב (סדרה ה') של החברה בסך של עד 100 מיליון ש"ח ערך נקוב, שתנפיק החברה באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה.
- .14.8.6 ביום 16.2.2022 הודיעה מידרוג כי היא קובעת דירוג A2.II באופק יציב לאגרות חוב (סדרה ה') של החברה בסך של עד 100 מיליון ש"ח ערך נקוב, שתנפיק החברה באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. בהמשך לאמור, ביום 20.2.2022 הנפיקה החברה באמצעות דוח הצעת מדף מיום 17.2.2022 - 100,000 אלפי ש"ח ע.נ. איגרות החוב (סדרה ה'), כך שהחברה הנפיקה את מלוא הסכום שנקבע בדירוגים האמורים.
- .14.8.7 כמו כן, ביום 16.2.2022 הודיעה מידרוג כי היא מותירה על כנו את דירוג A2.II באופק יציב לאגרות החוב (סדרות ג'--ה') של החברה.
- .14.8.8 ביום 15.8.2022, הודיעה מעלות S&P כי היא: (א) העלתה את דירוג אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה לדירוג ilA+ באופק יציב; (ב) כי העלתה את דירוג אגרות החוב (סדרה ו') של החברה המובטחות בשעבודים לדירוג ilAA באופק יציב; ו-(ג) כי העלתה את דירוג המנפיק של החברה לדירוג ilA+.

14.8.9. ביום 2.10.2022 דיווחה החברה כי בהתאם להוראות סעיף 4.2 לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה, הודיעה החברה לחברת הדירוג מידרוג על הפסקת התקשרותה עימה ממועד הודעתה כאמור. מובהר, כי אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') הינן ותמשכנה להיות מדורגות על-ידי מעלות. כמו כן, מובהר כי אגרות החוב (סדרה ו') ממועד הנפקתן לראשונה מדורגות על ידי מעלות בלבד.

14.8.10. לפרטים נוספים ראו סעיף 14.8 לפרק א' לדוח השנתי ל-2019 וכן דיווחים מידיים של החברה מיום 14.12.2016, 8.1.2017, 22.5.2017, 7.9.2017, 2.1.2018, 20.2.2018, 31.12.2018, 26.11.2019, 11.12.2019, 15.12.2019, 31.12.2019, 27.12.2020, 31.12.2020, 1.3.2021, 8.8.2021, 9.8.2021, 23.11.2021, 14.2.2022, 16.2.2022, 15.8.2022, 2.10.2022 ו-3.10.2022 המובאים בזאת על דרך ההפניה.

#### 14.9. ערבויות

נכון ליום 31.12.2022, סך הערבויות שהעמידה החברה עצמה לגופים צדדי ג' (לרבות לחברות בנות שלה), לרבות על דרך של ערבויות בנקאיות, עומדות על כ-1,469 מיליון ש"ח (סך של 1,468 מיליון ש"ח מתוך הסכום האמור הינו בגין ערבויות לטובת פעילות חברות בנות של החברה) (לא כולל ערבות החברה לקיום החובות וההתחייבויות של חברת בת על פי חוזה החכירה לזכויות בנכס למלונאות באנגליה - "קפה רויאל" עד לסך של 5 מיליון ליש"ט לתקופה של 25 שנים מתקופת החכירה). יובהר כי סכום הערבויות כאמור כולל גם ערבויות בנקאיות. לפרטים נוספים ראו ביאור 31.א לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

#### 14.10. שעבודים

לפרטים בדבר היקף האשראי המובטח בשעבודים ראו ביאור 31.ד לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

#### 14.11. גיוס מקורות נוספים

החברה מעת לעת בוחנת את תנאי השוק ואפשרויות הגיוס בין היתר לשם מחזור/חידוש אשראי ו/או לשם ביצוע השקעות נוספות וכו'.

#### 14.12. מגבלות נוספות בקשר עם הסכמי אשראי

לקבוצת החברה הסכמי הלוואות נוספים שאינם מהותיים.

לפירוט תמציתי של מאפייני המגבלות המהותיות מכוח הסכמי המימון האמורים לעיל (שהינן בנוסף על המגבלות המתוארות בסעיפים דלעיל), ראו סעיפים 14.12.1 (א), 14.12.2 ו-14.12.3 לפרק א' לשנת 2018, המובאים בזאת על דרך ההפניה, וכן ראו ביאור 18(ו) עד 18(ח) לדוחות הכספיים לשנת 2022.

#### 14.13. חלוקת דיבידנדים

לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לפרק א' לדוח.

**ביטוח** .15

במסגרת פעילותן השוטפת מתקשרות חברות הקבוצה בארץ ובחו"ל בפוליסות ביטוח שונות (בין היתר, ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח אש וסיכוני טבע לרכוש ומבנים), בהתאם למאפייני פעילותן, בהתאם לכיסוי הביטוחי המקובל בכל מדינה. בנוסף, מחזיקה החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. למיטב הערכת הנהלת החברה, הנסמכת על דעת יועצי הביטוח של החברה, היקף הכיסוי הביטוחי של החברה הינו נאות וזאת בהתבסס על סוג הפעילות וניסיון החברה כפי שידועים ליועצי הביטוח.

האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הנסיבות הנוכחיות, לרבות על הרגולציה הנוכחית ו/או על הפעילות הנוכחיות של החברה. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי באופן שאין כל ודאות בהתממשותו וזאת, בין היתר, בשל שינוי ברגולציה ו/או בפעילות החברה ו/או בשל גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה, לרבות עקב השפעתם האפשרית של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בדוח זה להלן.

**מיסוי** .16

לפרטים נוספים והרחבה ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

**הסכמים מהותיים** .17

17.1 **הסכם בעלי מניות PIH** - ביום 14.8.2000 נחתמו הסכם ושתי תוספות לו בין החברה לבין EPIC LUXEMBURG SA, חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של השותף ב-PIH (אזרח בריטי אשר אינו קשור לבעל השליטה) ("השותף"), לשיתוף פעולה ברכישה, השכרה, מסחר ופעולות נלוות בנכסי נדל"ן להשקעות מניבות מחוץ לישראל, בעיקר באירופה, לרבות מזרח אירופה, וזאת באמצעות PIH. בהסכם נקבעו הוראות, בין היתר, לעניין הלוואות המייסדים ל-PIH, איסור על שעבוד מניות ומגבלות על עבירותן, הרכב הדירקטוריון וזכויות חתימה ואופן הניהול ב-PIH והסדרי אי תחרות. תוקפו של ההסכם הינו עד לאוגוסט 2006. ביום 28.12.2008 נחתם הסכם בעלי מניות המעדכן ומגדיר מחדש את זכויותיהם וחובותיהם ההדדיות של בעלי המניות בקשר עם הפעלת PIH ("הסכם בעלי מניות 2008").

17.2 **לפרטים בדבר הוראות ותנאי הסכם בעלי המניות 2008 האמור לרבות בסוגיות** - (א) הלוואות בעלים; (ב) דילול אחזקות השותף ב-PIH; (ב) תנאי איסור שעבוד ו/או משכון מניות ב-PIH; (ג) זכות סירוב ראשונה, זכות Tag Along ו- Drag Along וכיו"ב; (ד) הדירקטוריון והרכבו; (ה) הניהול השוטף של PIH וחברות הבנות שלה; (ו) תחומי האחריות של השותף ב-PIH כאחראי על הניהול השוטף של PIH וחברות הבנות שלה, התמורה לה הוא זכאי עבור הניהול השוטף כאמור, מגבלות החלות על השותף ב-PIH; (ז) שינוי שליטה כתוצאה מפעולה של מר אקירוב ו/או החברה ושינוי שליטה שלא עקב פעולה של מר אקירוב ו/או החברה וההשלכות על השותף ב-PIH בכל אחד מהמקרים כאמור; (ח) תוקף ההסכם בעלי מניות -- ראו סעיפים 17.2 עד 17.10 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2021. בהמשך להסכם בעלי מניות 2008, נחתמו תוספות להסכם בעלי מניות 2008 ו/או הסכמים נוספים בין החברה לבין השותף

ב-PIH בין היתר, בנוגע ל: (1) שינוי מבני ביחס לפעילות בשוויץ ולפעילות בצרפת; (2) הסכמות לגבי עסקאות חדשות שיתבצעו בשוויץ; (3) חלוקת סכומים; (4) עדכון תנאי השותף ב-PIH ביחס לזכויותיו בנכסים חדשים שיירכשו; ו- (5) רה ארגון וייסוד חברת Epic Suisse (לפרטים בדבר הנפקת חברת Epic Suisse ראו סעיף 7 לפרק א' זה לעיל). לפרטים נוספים בנושאים אלו כאמור ראו סעיפים 17.11-17.15 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2021, המובא בזאת על דרך ההפניה.

17.3 ביום 25.5.2022, חברת Epic Suisse הנפיקה לראשונה את מניותיה לציבור בבורסה לניירות ערך בשוויץ (Six Swiss Exchange) (כאמור ובכפוף למפורט בסעיף 7 לעיל). החברה הגיעה להסכמות עם השותף לפיהן ביחס לעסקאות חדשות שיתבצעו מחוץ לשוויץ השותף לא יידרש להעמיד הלוואת בעלים והחזקותיו בנכסים החדשים יעמדו על שיעור של כ-20%.

[\*\*] עוד יצוין, למען הסדר הטוב, כדלקמן: (א) החל משנת 2010 ביצע השותף 6 עסקאות בשיתוף אלרוב החזקות (1973) בע"מ ("החזקות 1973") בסכום רכישה מצרפי של כ-57 מיליון ליש"ט, עסקאות שמהותן הינה רכישה באשראי בנקאי וכן אשראי מהשותפים, של מספר נכסי נדל"ן מסחרי בלונדון (מבנים שמשמשים למלאכה, משרדים, מסחר וכיו"ב), לצרכי שינויי ייעוד למגורים ומכירתם. ילדי בעל השליטה מחזיקים ב-67.4% מהזכויות ההוניות של החזקות 1973 ויתרת ה-32.6% מוחזקות על-ידי בעלי מניות בלתי קשורים לחברה. 50% ממניות ההון של החזקות 1973 הועברו לילדי בעל השליטה בשנת 2000 ו-15% הנותרים הועברו לילדי בעל השליטה בחודש ספטמבר 2011. עד ליום 31.12.2014 (לאחר העברת המניות לילדי בעל השליטה כאמור), בעל השליטה בחברה החזיק ב-65% מזכויות הצבעה של חברת החזקות 1973 (ללא זכויות הוניות בכלל), והחל מיום 31.12.2014 בעל השליטה בחברה אינו מחזיק בזכות כלשהי בהחזקות 1973 (זכויות ההצבעה הועברו לילדי בעל השליטה). (ב) כמו-כן, בין בעל השליטה בחברה לבין השותף התבצעה בשנת 2013 עסקה אחת בודדת במימון עצמי של רכישת נכס בלונדון לצרכי שינויי ייעוד למגורים לשימוש העצמי של הצדדים; תמורת הרכישה הינה כ-4.95 מיליון ליש"ט. (ג) מובהר כי החברה ויועציה סבורים, לאחר בחינת האמור לעיל, כי לבעל השליטה בחברה לא קיים עניין אישי בהתקשרויות שבוצעו בין החברה לבין השותף.

17.4 לפרטים אודות מיזוג בין החברה לבין אלרוב ישראל, חברת האם הציבורית של החברה ("המיזוג") שהושלם ב-17.5.2015 ראו את הפירוט הנכלל במסגרת סעיף 17.11 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2017, המובא בזאת על דרך ההפניה.

יצוין, כי ביום 30 בספטמבר 2020 לאחר שלא התקבלה כל הוראה מטעם הבורסה לניירות ערך בתל-אביב ו/או רשות ניירות ערך וכן, לא התגלתה מניעה כלשהי ובהתאם לסעיף 2.4.2 לדוח הצעת מדף מיום 13.5.2015 אשר פורסם במסגרת המיזוג, מניות התמורה של בעלי מניות רשומים שלא מסרו תעודתם אשר הוחזקו על ידי הנאמן בנאמנות, הועברו לידי החברה באופן שהן הפכו למניות רדומות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים ימים 19.8.2020 ו-30.9.2020, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

17.5 הסכמים מהותיים נוספים - לפרטים בדבר הסכמים מהותיים נוספים (לרבות התקשרויות מהותיות):

- 17.5.1. ראו את הפירוט הנכלל בתחומי הפעילות של החברה וכן בסעיף 14 לפרק א' לדוח (סעיף המימון).
- 17.5.2. לפרטים נוספים ראו את הפירוט הנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, ובין היתר ביאור 31 לדוחות הכספיים כאמור.
- 17.5.3. ראו את הפירוט הנכלל ביחס לתקנה 22 לפרק ד' לדוח (עסקאות והתקשרויות עם בעלי עניין בחברה), לרבות ובין היתר בקשר עם:
- 17.6. עסקת לוקה: חברת לוקה אשר הוקמה בין היתר על מנת לפתח לקבוצת החברה פעילות מלונאית יוקרתית מחוץ לגבולות ישראל. לפרטים נוספים אודות עסקת לוקה, מתווה ההסדרה נשוא עסקת לוקה בין מר ג'ורג'י אקירוב לבין החברה והודעת מר ג'ורג'י אקירוב אודות אי מימוש הזכאות נשוא מתווה ההסדרה הנ"ל, ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 12.1.1 לפרק ד' לדוח השנתי לשנת 2022. לפרטים נוספים אודות החזקת החברה בלוקה ראו ביאור 10.31 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022.
- 17.7. תיחום פעילות: הסדר בדבר תיחום פעילות עם מר אקירוב.
- 17.8. הסדרי ניהול: הסדרי ניהול בין החברה לבין חברה בשליטת מר אקירוב, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל שליטה.
- 17.9. מיזם חברת הניהול: כמפורט בסעיף 12.1 לפרק הרביעי לדוח השנתי.

## 18. הליכים משפטיים

לפרטים ראו ביאור 31(ג) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

כמו כן ראו: (א) ביאור 31(3) לדוחות הכספיים ביחס להחלטת המנהל המיוחד של קרתא לגבי תביעת החוב של החברה; (ב) ביאור 31(ג)(2) ביחס ל-(1) אישור סילוק על הסף ומחיקת הבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בנושא עסקת לוקה על ידי בית המשפט, (2) הערעור לבית המשפט העליון בנושא ודיווחים מיידים בנושא אשר פורסמו בימים 30.5.2020, 15.8.2021, 14.11.2021 ו- 18.11.2021 המובאים בזאת על דרך ההפנייה. (ג) ביאור 31(ג)(3) ביחס לבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בנושא רכישת מניות כלל ביטוח על ידי החברה ודיווח מיידית בנושא אשר פורסם ביום 8.3.2021, המובא בזאת על דרך ההפנייה. יצויין כי הבקשה האמורה הוגשה לאחר שביום 23.2.2021 דיווחה החברה כי כבוד ביהמ"ש המחוזי, המחלקה הכלכלית, מחק את הבקשה שהוגשה לפי סעיף 198א לחוק החברות, לגילוי ועיון במסמכים טרם הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת שעניינה, בין היתר, בטענה כי רכישת מניות כלל ביטוח בוצע תוך קיומו של עניין אישי וגרמה לחברה נזקים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מימים 21.5.2020 ו-24.2.2021, המובאים בזאת על דרך ההפנייה; (ד) סעיף 9.2 לפרק א' זה לעיל ביחס לבקשה שהגישה החברה למתן צו לגילוי ועיון במסמכים טרם הגשת תביעה נגזרת כנגד כלל ביטוח ונושאי משרה בה.

19. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה<sup>29</sup>

19.1. רקע כללי

19.1.1. להלן תרשים גרפי המתאר את הגידול שחל בהון החברה החל משנת 2002 ועד לשנת 2022:

הכנסות משכ"ד ותפעול מלונות (מיליוני ₪)

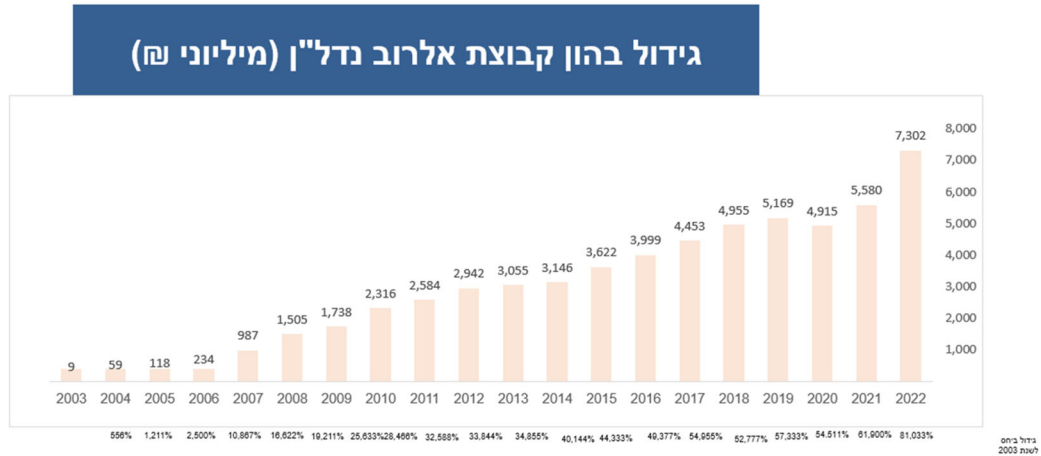


(\* הירידה בממוצע בשנת 2021 מול שנת 2020 נובעת מהשלכות אירוע נגיף הקורונה.

<sup>29</sup> היעדים, האסטרטגיה והצפי להתפתחות של החברה, אשר הינם בגדרי מידע צופה פני עתיד, משקפים את הכוונות והציפיות של החברה נכון למועד הדוח ומבוססים בין היתר על הערכות נוכחיות של תחומי הפעילות השונים של החברה, על ניסיון העבר, על מצב הכלכלה בארץ ובעולם תוך דגש על השווקים בהם פעילה החברה, אפשרויות גיוס, תנאי המימון וכיו"ב, ואלו עשויים לא להתממש, באופן מלא או חלקי, בין היתר בשינוי באילו מהפרמטרים האמורים לעיל ו/או בשינויים אחרים בתחומי פעילות החברה, שינויים בהוראות הדין הקיימות והצפויות, שינויים בתנאי השוק (לרבות שחיקת הדולר אל מול השקל), שינויים במצב הביטחוני בארץ ובעולם וכיו"ב, לרבות בהתחשב בכל או חלק מגורמי הסיכון הנזכרים בדוח זה להלן.



19.1.2 הכנסות הקבוצה משכר דירה והעודף מתפעול בתי המלון גדלו בשנים האחרונות כמפורט בתרשים שלהלן:



הגידול בהון החל משנת 2003 ועד סוף שנת 2022 עומד במוצע על כ- 42% לשנה  
 ב- 30.6.2016 מוזגה אלרוב ישראל (חברת האם) לתוך אלרוב נדל"ן  
 החברות הממוזגות חילקו דיבידנדים במהלך השנים 2001 ועד 31.12.2016 בסך של כ-  
 336.44 מיליון ש"ח.  
 בשנת 2017 חולק דיבידנד בסך של 60.53 מיליון ש"ח  
 בשנת 2018 חולק דיבידנד בסך של 84.89 מיליון ש"ח  
 בשנת 2019 חולק דיבידנד בסך של 25.03 מיליון ש"ח  
 בשנת 2022 חולק דיבידנד בסך של 65 מיליון ש"ח  
 עד ליום 31.12.2022 ביצעה החברה רכישה עצמית של מניות בסכום של 277 מיליון ש"ח.



(\* הירידה במוצע בשנת 2021 מול שנת 2020 נובעת מהשלכות אירוע נגיף הקורונה).

19.2 יעדים ואסטרטגיה עיסקית

מטרת החברה הינה להשיא לאורך זמן את רווחי בעלי המניות בחברה וזאת לצד מחויבויותיה האחרות לרבות מחויבות לערכים, אתיקה, מקצועיות ומצוינות.

כדי לממש אסטרטגיה זו, החברה מסתמכת על חוזקותיה וזאת תוך שימת לב למגמות המקומיות והגלובליות תוך התאמתן ליכולות, לחוזק ולתשתית שבנתה החברה.

האסטרטגיה של החברה כוללת בין היתר את הרכיבים המפורטים להלן:

19.2.1 **התמקדות בפעילות הליבה:** החברה מסתמכת על חוזקותיה ובהתאם מרכזת את עשייתה בליבת עסקיה, היינו בתחום המלונאות והנדל"ן המניב, תחומים אותם רואה החברה כמנועי הצמיחה של החברה.

19.2.2 **פיתוח תחומי הליבה של החברה (מלונאות ונדל"ן להשקעה):** הקבוצה ממשיכה לפעול לאיתור נכסים מניבים בשוויץ, במימון בהון עצמי נמוך ובאמצעות אשראי ככלל בתנאי Non Recourse. לפרטים בדבר הנפקת חברת הבת Epic Suisse בבורסה לניירות ערך בשוויץ (Six Swiss Exchange) ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 7.1.3 לפרק א' זה לעיל וכן ביחס

לאסטרטגיה שלה ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 7.1.5 לפרק א' זה לעיל. כמו-כן, החברה פועלת להרחבת פעילותה המלונאית, וזאת בהתאם לאסטרטגיה לנהל בתי מלון מצויים בבעלותה ולפעול ובין היתר לאיתור מלונות נוספים בערים מרכזיות במערב אירופה ובניו-יורק.

19.2.3. **מתאם ויחסי גומלין בין תחום נדל"ן המניב לתחום המלונאות:** החברה שואפת כי תמהיל העודף מתפעול בתי המלון של הקבוצה יתקרב להכנסות משכר דירה מנכסים מניבים.

19.2.4. **הגברת החדירה לשווקים בינלאומיים במרכז אירופה:** בתחום הנדל"ן המניב החברה מתמקדת בחיזוק מעמדה בשוויץ, בין היתר באמצעות PIH. בתחום המלונות היוקרה בחו"ל, החברה, באמצעות לוקה, מתמקדת במדינות אירופה החזקות (נכון למועד זה המלונות מתרכזים בפריז, אמסטרדם ולונדון).

19.2.5. **מימון:** לשם מימוש יעדיה, ככל שיידרש מעת לעת, החברה תגדיל משאביה באמצעות גיוס הון, על פי הצורך ובמועד המתאים. כמו-כן, החברה פועלת לגיוון ועדכון מקורות המימון שלה, בין מקורות בנקאיים למקורות חוץ בנקאיים, לרבות על דרך של גיוסי הון באמצעות הנפקת ניירות ערך.

19.2.6. לפרטים בדבר החזקות החברה בחברת כלל ראו סעיף 9.2 לפרק א' זה לעיל.

19.2.7. לפרטים אודות אסטרטגיית חברת EPIC Suisse ראו סעיף 7.1.4 לפרק א' זה לעיל.

השקעות הקבוצה בניירות ערך סחירים נבחנות באופן שוטף על ידי דירקטוריון החברה. הנהלת החברה בוחנת את מימוש השקעותיה בהתאם לתנאי השוק.

**יצוין, כי האסטרטגיה של הקבוצה נבחנת מעת לעת ומתעדכנת בהתאם להערכות הקבוצה ביחס לשוק בו היא פועלת.**

#### מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים .20

פעילות הקבוצה בתחומי הנדל"ן להשקעה, המלונאות בישראל והמלונאות בחו"ל מתבצעת בעיקר בשני מגזרים גיאוגרפיים: בישראל ובמערב אירופה (בעיקר שוויץ) (ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה מיום 31.12.2022). לפעילות הקבוצה בחו"ל יש השפעה על מידת חשיפת הקבוצה לסיכונים במידה ושווקים אלו יסבלו ממצב של מיתון, וכן לסיכונים במקרה של תנודתיות משמעותית בשער החליפין של האירו והפרנק השוויצרי.

20.1. להלן מידע כספי לגבי הכנסות מחיצונים לשנים 2020, 2021 ו-2022, אשר הוקצו למגזרים הגיאוגרפיים על בסיס מיקום הלקוחות:

2020	2021	2022	
(באלפי ש"ח)			
266,929	782,401	691,216	ישראל
207,167	380,268	222,780	שוויץ
51,893	117,563	273,456	צרפת
88,368	101,249	82,948	אנגליה
29,742	41,285	98,091	הולנד
-	36	10	אזורים אחרים בחו"ל
<b>644,099</b>	<b>1,422,802</b>	<b>1,368,501</b>	<b>סה"כ</b>

שוויץ

ההכנסות מחיצוניים בשוויץ קטנו בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה משערוך נמוך יותר בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומנגד שינוי בשער חליפין של הפרנק השווייצרי.

ישראל

ההכנסות מחיצוניים בישראל קטנו בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021. הקיטון נובע כתוצאה משיערוך נמוך יותר בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בישראל וכמו כן משערוך מניירות ערך (בשנת 2021 ישנם רווחים ובשנת 2022 ישנם הפסדים מניירות ערך), ומנגד גידול בהכנסות מהפעלת המלוונות בירושלים.

אנגליה

ההכנסות מחיצוניים באנגליה קטנו בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021. הקיטון נובע משיערוך שלילי בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב בשנת 2022 בסכום גבוה יותר מהשיערוך השלילי בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב בשנת 2021. מנגד גידול ההכנסות מפעילות מלון קפה רויאל.

20.2. להלן מידע כספי לגבי סך הנכסים לימים 31.12.2021 ו-31.12.2022, אשר הוקצו למגזרים הגיאוגרפיים על בסיס מיקום הנכסים:

31.12.2021	31.12.2022	
(באלפי ש"ח)		
4,403,695	4,986,787	ישראל
5,079,542	5,941,145	שוויץ
2,349,091	2,726,546	צרפת
2,212,250	2,169,639	אנגליה
622,039	690,336	הולנד
83,626	73,833	אזורים אחרים בחו"ל
<b>14,750,243</b>	<b>16,588,286</b>	<b>סה"כ</b>

## ישראל

במהלך שנת 2022 חל גידול בנכסי הקבוצה בישראל כתוצאה משערוך בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בישראל ובעיקר אזור מסחרי ממילא ובית אסיה ושל המלונות בירושלים, ומנגד שערוך שלילי של ניירות ערך.

## שוויץ

במהלך שנת 2022 חל גידול בנכסי הקבוצה בשוויץ כתוצאה מההשקעה שבוצעה בנכס חדש וכתוצאה משינוי בשער החליפין של הפרנק השוויצרי.

## צרפת

במהלך שנת 2022 חל גידול בנכסי הקבוצה בצרפת כתוצאה משינוי בשער החליפין של האירו וכתוצאה משערוך בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב וכמו כן שערוך בשווי ההוגן של מלון לוטסיה.

## אנגליה

במהלך שנת 2022 חל קיטון בנכסי הקבוצה באנגליה כתוצאה משערוך שלילי בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב ומנגד שערוך חיובי של מלון קפה רויאל.

## הולנד

במהלך שנת 2022 חל גידול בנכסי הקבוצה בהולנד כתוצאה משינוי בשער החליפין של האירו וכתוצאה משערוך חיובי של מלון קונסרבטוריום בהולנד.

## דיון בגורמי סיכון .21

הקבוצה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכלכלית הכללית, מהמאפיינים הייחודיים של הענפים בהם היא פועלת וגורמי סיכון הייחודיים לה, כמפורט להלן:

### 21.1 סיכונים מאקרו

**21.1.1 סיכונים אשראי לקוחות** - הכנסות הקבוצה נובעות בעיקר מדמי שכירות בישראל ובמדינות האיחוד האירופי. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות ומבצעת, ככל שנדרש, הפרשות בדוחות הכספיים המשקפות את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק. ראו גם ביאור 33.א לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

**21.1.2 שינויים בשיעורי הריבית** - לחברה הלוואות בריבית קבועה ושינויים בשיעורי הריבית בשוק יוצרים חשיפה לשווי ההוגן של התחייבויות החברה. לחברה הלוואות לא צמודות בריבית משתנה, ושינויים בשיעורי ריבית משתנה בשוק משפיעים על הוצאות המימון של החברה.

**21.1.3 שינויים בשערי החליפין** - הכנסות הקבוצה בישראל צמודות למטבעות שונים או מתקבלות במטבעות שונים (בעיקר בשקלים ובדולרים – בעיקר, ממלונות הקבוצה בישראל). בנוסף, הקבוצה מבצעת עסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים, בעיקר בשקל מול דולר ארה"ב. כמו-כן, תנאי ההצמדה של מימון

פעולותיה השונות של החברה איננו מתואם במדויק אל מול מטבע הפעילות של הכנסותיה, ולפיכך לתנודות בשער מטבע חוץ לעומת השקל, השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, היינו, פיחות תורם לקיטון בהוצאות המימון ותיסוף גורם לגידול בהוצאות המימון. בנוסף, הקבוצה נוהגת לממן את השקעותיה בנדל"ן להשקעה בחו"ל בהתאם למטבע המדינה בה נרכש הנכס. כמו כן, תעריפי האירוח בבית המלון נקבעים בשקלים או בדולרים ועל כן זרמי התקבולים השקליים בבית המלון חשופים לשינויים בשערי החליפין בין הדולר לשקל.

21.1.4 **חשיפה לשינויים בשיעור עליית המדד בארץ** - הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן עקב השפעתו על התחייבויותיה צמודות המדד. בנוסף, חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן בהסכמים שדמי השכירות בגינם צמודים למדד המחירים לצרכן.

21.1.5 **האטה כלכלית בשווקים** - הפעילות בתחום הנדל"ן בארץ ובחו"ל מושפעת באופן ניכר מהמצב הכלכלי השורר בשווקים. האטה כלכלית עלולה לגרום, בין היתר, לירידה בביקושים לשטחים להשכרה, ירידה במחירי השכירות, הגבלת אפשרות לגיוסי הון או עליה בעלות גיוס ההון, פגיעה באיתנות של השוכרים העיקריים, וירידה באחוזי התפוסה של שטחי המסחר והמשרדים. כתוצאה מכך האטה עלולה לפגוע בהכנסות החברה וברווחיותה. כמו-כן, ראו בין היתר את האמור בסעיף 6 לפרק א' לדוח.

21.1.6 **אירועי סייבר** - במסגרת פעילותה השוטפת משתמשת החברה במערכות מידע ממוחשבות ובמאגרי מידע ממוחשבים. סיכוני סייבר ואבטחת מידע המאיימים על תשתיות מחשוב ותקשורת עשויים להשפיע על פעילות חברות המתאפיינות בידע טכנולוגי. לצורך צמצום החשיפה מבצעת החברה מעת לעת סקרי סיכוני אבטחת מידע במסגרתם ממופות כלל מערכות המחשוב, מבוצעת הערכה, למידת המיגון ומועלים פערים המטופלים בהתאם למדיניות ניהול הסיכונים של החברה. בנוסף, החברה פועלת לצמצום החשיפות באמצעות מתן פתרונות הן באמצעות ביצוע השקעות לשיפור ושידרוג התשתיות לגילוי ומיגון והן באמצעות שיפור תהליכי העבודה והגברת המודעות בקרב עובדיה ומנהליה, תוך הסתייעות במומחים בתחום. החברה מבצעת מפעם לפעם מבחני חדירה על מנת לבחון את מערך ההגנה של מערכות המחשוב שלה ומטפלת בפערים, ככל ומתגלים, לצמצום החשיפה ומעדכנת תקופתית את המדיניות והנהלים. בנוסף, מתקיימים דיונים תקופתיים בנושא סיכוני סייבר ואבטחת המידע במסגרת ועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, לצורך איתור, ניהול ופיקוח של סיכוני סייבר ואבטחת מידע. החברה משקיעה משאבים ושוקדת על עדכון התוכנית לטיפול באירועי סייבר. במהלך שנת הדוח לא התרחשו אירועי סייבר מהותיים.

21.1.7 **משבר הקורונה/מגפות** - לאחר המשבר העמוק שחווי ישראל ויתר המדינות בהן פועלת החברה, בשל התפרצות נגיף הקורונה, נכון למועד פרסום הדוח קיימת

חזרה לשגרת פעילות אך עדין בדומה למגפת הקורונה, להתפרצותן של מגיפות עלולה להיות השפעה והנושא מהווה גורם סיכון לחברה ולפעילותה.

21.1.8. **המצב הבטחוני והכלכלי בישראל** - בתחילת 2023 החלה ממשלת ישראל לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט, אשר מעוררים ביקורות ומחלוקות נרחבות אשר עשויים, לדעת גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ומומחים נוספים בתחומי המשפט ועוד, להשפיע על איתנותם של המשק והכלכלה בישראל וכפועל יוצא על פעילות החברה בישראל. המצב הביטחוני ואי הוודאות הכלכלית המתהווה, עלולים להשפיע על הפעילות הכלכלית של החברה בישראל. עם זאת, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה של גורמים אלו על תוצאותיה בשנה הקרובה.

## 21.2. סיכונים ענפיים

21.2.1. **מחירי ניירות ערך סחירים בארץ** - חלק מאמצעיה הנזילים של הקבוצה מושקע בניירות ערך סחירים בארץ. התפתחויות חריגות בשוק ההון עלולות להשפיע על התוצאות העסקיות של הקבוצה.

21.2.2. **תנודות מחירי נכסים** - שווי ההשקעות בנדל"ן להשקעה נתון לתנודות מחירים של השוק המקומי.

21.2.3. **חשיפה לשינויים במצב הפוליטי, כלכלי ומדיני** - פעילות הקבוצה חשופה לשינויים במצב הפוליטי, כלכלי וביטחוני השורר בישראל ובאירופה, לשינויים במצב הכלכלי בעולם, וכן למגמות בכלכלה העולמית ולשינויים בתנאי הסחר והמימון, העלולים לפגוע בעסקי הקבוצה ותוצאותיה וכן להשפיע על היכולת לקבל מימון שאינו ממקורות ישראליים. כמו כן, המצב הכלכלי והביטחוני בישראל עלולים להשפיע על הקשרים העסקיים של הקבוצה עם גורמים זרים.

21.2.4. **היקף תיירות בירושלים** - היקף התיירות בישראל בכלל ובירושלים בפרט מושפע, בין היתר, משינויים פוליטיים וביטחוניים. להיקף התיירות בירושלים השפעה על שיעורי התפוסה ותעריפי האירוח במלון מצודת דוד ובמלון ממילא.

21.2.5. **היקף תיירות באירופה** - היקף התיירות באירופה בכלל ובערים המרכזיות במערב אירופה בפרט מושפע, בין היתר, מאירועים ושינויים ביטחוניים. להיקף התיירות באירופה השפעה על שיעורי התפוסה ותעריפי האירוח במלונות הקבוצה במערב אירופה.

21.2.6. **שינויים בשיעורי מיסים בענף הנדל"ן** - עלייה בשיעורי מס בענף הנדל"ן עשויים לגרום לעלייה בהוצאות החברה ולירידה ברווחיות הפרויקטים שבביצוע.

21.2.7. **רישוי, רגולציה ומיסוי** - פעילותן של חלק מחברות הקבוצה כפופה לחקיקה, רגולציה ורישוי מקיפים, בין היתר, בתחום הנדל"ן, רישוי עסקים, איכות הסביבה ועוד וזאת הן בארץ והן בחו"ל ביחס למדינות בהן חברות הקבוצה

פועלות. כמו-כן, החברה ותוצאותיה עשויות להיות מושפעות מהחקיקה המיסויית ועמדות רשויות המיסים (לרבות שומות מס וכו'), בארץ ובעולם, ובשים לב לתחום ומקום הפעילות.

21.2.8. **היצע וביקוש לשירותי ומוצרי הקבוצה** - הקבוצה חשופה לרמות הביקוש וההיצע למוצרי חברות הקבוצה ולשירות הניתן על ידיהן. רגישויות אלו עלולות להשפיע לרעה על התוצאות העסקיות של חברות הקבוצה.

21.2.9. **הגנת הפרטיות וכללי ה-GDPR** - החברה מפעילה ומנהלת בתי מלון באירופה ובישראל ולפיכך החברה חשופה לסנקציות הנובעות מאי עמידה בכללי ה-GDPR ו/או כללי הגנת הפרטיות החלים בישראל. על מנת לצמצם סיכון זה, החברה מסתייעת ביעוץ חיצוני ביחס ליישום הוראות תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), תשע"ז-2017 וכללי ה-GDPR וכן החברה פועלת על מנת לבצע רישום של כלל מאגרי המידע שברשותה בהתאם להוראות החוק.

21.2.10. **משבר הקורונה/מגפות** - לאחר המשבר העמוק שחווי ישראל ויתר המדינות בהן פועלת החברה, בשל התפרצות נגיף הקורונה, נכון למועד פרסום הדוח קיימת חזרה לשגרת פעילות אך עדין בדומה למגפת הקורונה, להתפרצותן של מגיפות עלולה להיות השפעה והנושא מהווה גורם סיכון לחברה ולפעילותה..

### 21.3. סיכונים מיוחדים לחברה

21.3.1. **עסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים** - הנהלת הקבוצה מבצעת מעת לעת עסקאות במכשירים פיננסיים שונים. תוצאות עסקאות אלו משפיעות על דוחותיה הכספיים של הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.3.1 בדוח הדירקטוריון.

21.3.2. **השקעה מרוכזת** - התמקדות החברה בהשקעה במספר מצומצם של חברות בהיקף השקעה משמעותי עשויה להגביר את חשיפת החברה מכל השקעה והשקעה.

### 21.3.3. **הון אנושי** -

21.3.3.1. **תלות במר אלפרד אקירוב** - לקבוצה תלות ביו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בה, מר אלפרד אקירוב, בכל הקשור בייזום פרויקטים חדשים וכן בכל הקשור להתחייבות הקבוצה על פי הסכמי מימון שנחתמו עם תאגידים פיננסיים כי בכל תקופת ההסכמים יהיה מר אלפרד אקירוב, במישרין ו/או בעקיפין, בעל השליטה בחברה.

21.3.3.2. **מנהל תחום הפעילות המלונאית של הקבוצה** - בשנים האחרונות חלה התפתחות משמעותית בתחום המלונאות בחו"ל בקבוצה, לרבות בשים לב לפתיחה של מלון

קונסרבטוריום באמסטרדם, של מלון קפה רויאל בלונדון ושל פתיחתו של מלון לוטסיה בפריז. נכון למועד זה, החברה מסתמכת על חוזקותיה ובהתאם מרכזת את עשייתה בליבת עסקיה, היינו בתחומי המלונאות בישראל ובחו"ל ובתחום הנדל"ן המניב, תחומים אותם רואה החברה כמנועי הצמיחה של החברה. לפרטים נוספים בעניין זה ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח.

מנהל תחום המלונאות בקבוצה (מר ג'ורגי אקירוב) ("המנהל") אחראי בין היתר על ייזום וניהול תחומי הפעילות המלונאית בקבוצה בישראל ובחו"ל, כמתואר בסעיף 8 לפרק א' לדוח. המנהל הינו בעל ניסיון, ידע ומומחיות מיוחדים בתחום מלונאות היוקרה. המנהל הוביל את ההתפתחות שחלה בשנים האחרונות בתחומי פעילות אלו בקבוצה.

21.3.4. **התחייבויות בהסכמי מימון** - במסגרת הסכמי מימון, לרבות אג"ח ו/או התחייבויות אחרות לצדדי ג', קיימות התחייבויות לעמידה ביחסים פיננסיים מסוימים ובכללם יחס שווי הבטוחות בין היתר ליתרת האשראי וכיו"ב. אי עמידה ביחסים הפיננסיים עלולה להביא לדרישה לפירעון מיידי של האשראי ולמימוש הבטוחות.

21.3.5. **מגבלות הנובעות מדיני עבודה ואי שקט** - הקבוצה חשופה לשינויים בדיני העבודה בישראל ובחו"ל ביחס לאותן מדינות בהן פעילה הקבוצה, לרבות לשינויים בהסכמי העבודה הקיבוציים החלים על חברות הקבוצה וכן לשביתות.

21.3.6. **הליכים משפטיים** - מעת לעת חברות הקבוצה חשופות להליכים משפטיים אשר עלולים להשליך על תוצאות הקבוצה.

21.4. לפרטים נוספים אודות גורמי סיכון אליהם חשופה החברה ואופן ניהול הסיכונים ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

21.5. בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם (סיכונים מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה), אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה - השפעה גדולה, בינונית וקטנה:



מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
קטנה	בינונית	גדולה	
<b>גורמי סיכון מקרו כלכליים</b>			
+			סיכוני אשראי לקוחות
		+	שינויים בשיעורי הריבית
	+		שינויים בשערי החליפין
	+		חשיפה לשינויים בשיעור עליית המדד בארץ
		+	האטה כלכלית בשווקים
	+		אירועי סייבר
		+	משבר הקורונה/מגפות
		+	המצב הבטחוני והכלכלי בישראל
<b>גורמי סיכון ענפיים</b>			
		+	מחירי ניירות ערך סחירים בארץ
	+		תנודות מחירי נכסים
		+	חשיפה לשינויים במצב הפוליטי, כלכלי ומדיני
		+	היקף תיירות בירושלים
		+	היקף תיירות באירופה
+			שינויים בשיעורי מיסים בענף הנדל"ן
+			רישוי, רגולציה ומיסוי
		+	היצע וביקוש לשירותי ומוצרי הקבוצה
	+		הגנת הפרטיות וכללי ה-GDPR
		+	משבר הקורונה/מגפות
<b>גורמי סיכון ייחודיים</b>			
	+		עסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים
	+		השקעה מרוכזת
	+		מר אלפרד אקירוב
	+		הון אנושי
			מנהל תחום הפעילות המלונאית
+			התחייבויות בהסכמי מימון
+			מגבלות הנובעות מדיני עבודה ואי שקט
	+		הליכים משפטיים

## נספח א' לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2022

1.1.1. מידע ופרטים נוספים בהתאם לעמדת משפטית 103-29 של רשות ני"ע

בשים לב לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות ערך: 'ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות' ('עמדת הרשות'):

1.1.1.1. **ביאורים לגבי מבנה ההחזקה:** (א) חברת L.Hotel Holding B.V, הינה חברת החזקות פרטית המאוגדת בהולנד, המוחזקת בעקיפין על ידי החברה באמצעות חברת הבת "לוקה", אשר בשליטת החברה<sup>1</sup>; (ב) חברת LHotel Holding B.V מחזיקה במישרין ב-100% מהון המניות של חברת LHotel Holding SAS, אשר מחזיקה במישרין בשליטה המלאה בחברת LHotel SNC (מניה אחת מוחזקת במישרין גם על-ידי LHotel Holding B.V); (ג) חברת LHotel SNC מאוגדת לפי דיני צרפת והינה הבעלים של נכס הידוע כמלון לוטסיה בפאריס (גם: "חברת מלון לוטסיה").

1.1.1.2. **ביאורים לגבי הגילוי והדוחות של החברות המוחזקות:** (א) לחברת LHotel Holding B.V (חברת החזקות המחזיקה את שרשרת החברות המוחזקות כמפורט) אין רואה חשבון מבקר ואין דוח כספי וזאת בהתאם לדין המקומי; (ב) לחברות המוחזקות על-ידי LHotel Holding B.V (חברת LHotel Holding SAS ו-LHotel SNC), יש רואה חשבון מבקר וכן יש דוחות כספיים.

1.1.3. **הגילוי:**

בהתחשב בין היתר: (א) סעיף 1 פסקה שניה וכן הערת שוליים 2 לעמדת הרשות<sup>2</sup>; (ב) סעיף 3 לעמדת הרשות -

(א) דוח כספי של LHotel Holding SAS (המחזיקה ב-LHotel SNC): דוח מבוקר ליום 31.12.2022 **מסומן כדוח מס' 1**

(ב) דוח כספי של LHotel SNC: דוח מבוקר ליום 31.12.2022 **מסומן כדוח מס' 2**

(ג) דוח כספי של מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת: דוח מבוקר ליום 31.12.2022 **מסומן כדוח מס' 3**.

(ד) בהתחשב בעמדת הרשות (כמוגדר), וחלף צירוף דוח הביקורת/הסקירה של חברת LHotel Holding B.V שאין לה רו"ח מבקר ו/או דוח כספי כאמור, החברה מביאה תמצית נתונים פיננסיים (לא מבוקר, לא סקור) של חברת LHotel Holding B.V: תמצית נתונים ליום 31.12.2022 **מסומן כדוח מס' 4** (וראו מטה מכתב רו"ח המבקר - והחברה מצהירה בזאת, בהתאם לעמדת הרשות, כי הנתונים הנכללים בנספח הנ"ל תואמים/נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו

1 ראה גם דיווח מידי מיום 27 במרץ 2022.

2 במסגרתה צוין כי "סגל הרשות לא התערב מקום בו חלף צירוף דוח הביקורת או הסקירה של רואה החשבון המבקר, לפי העניין, ניתנה הצהרת התאגיד לפיה הנתונים תואמים/נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו או נסקרו, לפי העניין, על ידי רואה החשבון המבקר. עם זאת, מקום בו דוח הביקורת או הסקירה כלל פסקת הדגש למצב הפיננסי של החברה המוחזקת, נדרש התאגיד לצרף את דוח הביקורת/הסקירה".

או נסקרו, לפי העניין, על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ("תמצית  
נתוני LHotel Holding B.V").

- 1.1.4. הערכת שווי ביחס לנכס מלון לוטסיה שבבעלות LHotel SNC: לפרטים ראו את  
הערכת השווי המצורף כנספח לדוח השנתי ליום 31.12.2022 וכן מטעמי נוחות ראו גם  
סעיף 8.17 לפרק א' לדו"ח השנתי ליום 31.12.2022 המביאים פרטיים מתוך הערכת  
השווי באופן טבלאי, והכל מובא על דרך ההפניה.
- 1.1.5. פרטים נוספים ביחס לנכס מלון לוטסיה: ראו סעיף 8 לדו"ח השנתי ליום 31.12.2022.

# דוח מספר 1

**L.HOTEL HOLDING SAS**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**AS OF DECEMBER 31, 2022**

**EURO IN THOUSANDS**

**INDEX**

	<b>Page</b>
<b>Independent Auditors' Report</b>	<b>2</b>
<b>Consolidated Statement of Financial Position</b>	<b>3 - 4</b>
<b>Consolidated Statements of Income</b>	<b>5</b>
<b>Consolidated Statement of Comprehensive Income</b>	<b>6</b>
<b>Consolidated Statements of Changes in Shareholders' Equity</b>	<b>7</b>
<b>Consolidated Statements of Cash Flows</b>	<b>8</b>
<b>Notes to Consolidated Financial Statements</b>	<b>9 –32</b>

-----



1, rue Gambetta 92150 SURESNES  
01 84 20 31 60 – www.audexo.com

**INDEPENDENT AUDITORS REPORT  
ON THE NON-STATUTORY CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**To the Board of Directors and Shareholders of**

**L. HOTEL HOLDING SAS**

We have audited the accompanying consolidated statements of financial position of L. HOTEL HOLDING SAS ("the Company") as of December 31, 2022 and 2021, and the related consolidated statements of income, comprehensive income, changes in equity and cash flows for each of the years then ended. These financial statements are the responsibility of the Company's board of directors and management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits.

We conducted our audits in accordance with generally accepted auditing standards in Israel, including those prescribed by the Auditor's Regulations (Auditor's Mode of Performance), 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the board of directors and management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, based on our audits, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of the Company and its subsidiary as of December 31, 2022 and 2021, and the results of their operations, changes in their equity and cash flows for each of the years then ended, in conformity with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Paris, France, March 24<sup>th</sup>, 2023

**AUDEXO**

*Audit and Certified Public Accountants Firm*

  
**William BERKMAN - PARTNER**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**


---

	<u>Note</u>	<u>December 31,</u>	
		<u>2022</u>	<u>2021</u>
		<u>EUR '000</u>	
<b>ASSETS</b>			
<b>CURRENT ASSETS:</b>			
Cash and cash equivalents	5	1,090	1,113
Restricted cash	5	2	2
Inventory		1,526	1,526
Other receivables	6	589	538
<u>Total current assets</u>		<u>3,207</u>	<u>3,179</u>
<b>NON-CURRENT ASSETS:</b>			
Property, plant and equipment	7	438,900	404,000
Goodwill	8	45,605	45,605
Other receivables		440	502
<u>Total non-current assets</u>		<u>484,945</u>	<u>450,107</u>
<u>Total assets</u>		<u>488,152</u>	<u>453,286</u>

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**

	Note	December 31,	
		2022	2021
		EUR '000	
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>CURRENT LIABILITIES:</b>			
Trade payables	10	5,765	5,197
Other accounts payable	11	8,125	8,643
<u>Total current liabilities</u>		<u>13,890</u>	<u>13,840</u>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES:</b>			
Loans from shareholders	12	326,763	339,568
Deferred taxes	13	43,875	31,377
Provisions		692	818
<u>Total non-current liabilities</u>		<u>371,330</u>	<u>371,763</u>
<b>EQUITY:</b>			
Share capital		60,543	60,543
Revaluation reserve, net		91,096	57,163
Reserve of transactions with controlling shareholders		4,341	-
Accumulated deficit		(53,048)	(50,023)
<u>Total equity</u>		<u>102,932</u>	<u>67,683</u>
<u>Total equity and liabilities</u>		<u>488,152</u>	<u>453,286</u>

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

\_\_\_\_\_, 2023  
 Date of approval of the financial  
 statements

\_\_\_\_\_  
 Mr. Denis MAUPETIT  
 General Manager

\_\_\_\_\_  
 Mr. Philippe MACAIGNE  
 General Manager



**CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME**


---

	Note	Year ended	
		December 31,	
		2022	2021
		EUR '000	
Revenues	14	51,684	23,603
Cost of sales	15	39,568	19,890
Gross (loss) profit before depreciation expenses		12,116	3,713
Depreciation expenses		10,847	10,816
Gross profit		1,269	(7,103)
General and administrative expenses		616	706
Operating profit		653	(7,809)
Other income		395	-
Finance expenses, net	16	(4,900)	(7,974)
Loss before tax benefit		(3,852)	(15,783)
Tax benefit	13b	827	3,766
Loss		(3,025)	(12,017)

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME**

	<b>Year ended December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR '000</b>	
Loss	<u>(3,025)</u>	<u>(12,017)</u>
Other comprehensive income for the period (net of tax):		
Items not to be reclassified to profit or loss in subsequent periods:		
Revaluation of property, plant and equipment, net	<u>33,933</u>	<u>22,858</u>
<u>Total</u> other comprehensive (loss) income	<u>33,933</u>	<u>22,858</u>
<u>Total</u> comprehensive loss	<u>30,908</u>	<u>10,841</u>

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

## STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY

	Share	Revaluation	Reserve of Transactio ns with controlling shareholder	Retained earnings	Total
	<u>capital</u>	<u>reserve, net</u>	<u>s</u>	<u>(deficit)</u>	<u>Equity</u>
Balance as of January 1, 2021	60,543	34,305	-	(38,006)	56,842
Loss	-	-	-	(12,017)	(12,017)
Other comprehensive (loss) income	-	22,858	-	-	22,858
Balance as of December 31, 2021	<u>60,543</u>	<u>57,163</u>	-	<u>(50,023)</u>	<u>67,683</u>
Loss		-	-	(3,025)	(3,025)
Reserve of transactions with controlling shareholders- Note 12		-	4,341	-	4,341
Other comprehensive (loss) income		33,933	-	-	33,933
Balance as of December 31, 2022	<u>60,543</u>	<u>91,096</u>	<u>4,341</u>	<u>(53,048)</u>	<u>102,932</u>

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**

	Year ended December 31,	
	2022	2021
	EUR '000	
<u>Cash flows from operating activities:</u>		
Loss	(3,025)	(12,017)
Adjustments to reconcile net income to net cash from operating activities:		
Adjustments to the profit or loss items:		
Finance expense, net	4,877	7,974
Tax benefit	(827)	(3,766)
Depreciation and amortization	10,847	10,816
	<u>14,897</u>	<u>15,024</u>
Changes in asset and liability items:		
Decrease (Increase) in inventory	-	4
Decrease (Increase) in trade receivables	11	551
Increase in trade payables, other current liabilities and accrued expenses	401	1,629
	<u>412</u>	<u>2,184</u>
Cash paid during the year for:		
Interest paid	(746)	(1,312)
Net cash (used) from operating activities	<u>11,538</u>	<u>3,879</u>
<u>Cash flows from investing activities:</u>		
Additions to property, plant and equipment (including VAT)	-	-
Net cash used for investing activities	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Cash flows from financing activities:</u>		
Receipt of credit from banks	-	(118,956)
Capex payment	(476)	(1,090)
Receipt of loans from shareholders, net	(11,085)	116,418
Net cash provided by financing activities	<u>(11,561)</u>	<u>(3,628)</u>
Decrease in cash and cash equivalents	(23)	251
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	<u>1,113</u>	<u>862</u>
Cash and cash equivalents at the end of the year	<u>1,090</u>	<u>1,113</u>

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 1:- GENERAL

- a. L. Hotel Holding S.A.S is a real estate investment company, seated in Paris, France.

The consolidated financial statements of the company for the financial year ended December 31, 2022 comprise the company and its fully owned subsidiary. The financial statements are not considered to be statutory financial statements.

The company's wholly-owned subsidiary hold and manages a hotel located in Paris, France as mentioned below:

<u>Name</u>	<u>Description</u>	<u>Statutory seat</u>	<u>Ownership percentage</u>
L. Hotel SNC.	Hotel in Paris, France	Paris, France	100%

- b. As of December 31, 2022 the company has a negative working capital of Euro's 11 million compared to 2021 which the Company had a negative working capital of Euro's 11 million.

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

---

**NOTE 1:- GENERAL (Cont.)**

## c. Definitions:

In these financial statements:

- The Company - L. Hotel Holding S.A.S.
- Subsidiaries - Companies that are controlled by the Company (as defined in IFRS 10) and whose accounts are consolidated with those of the Company.
- Related parties - As defined in IAS 24.
- Investees - Subsidiaries.
- The parent company - Alrov Properties & Lodgings Ltd.

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

The following accounting policies have been applied consistently in the financial statements for all periods presented, unless otherwise stated.

## a. Basis of presentation of the financial statements:

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").

The Group's financial statements have been prepared on a cost basis, except for investment property and property plant and equipment (hotels): financial assets measured at fair value through other comprehensive income ("OCI"); financial assets and liabilities (Including derivatives) which are presented at fair value through profit or loss.

The Group has elected to present profit or loss items using the function of expense method.

## b. The operating cycle:

The operating cycle of the Group is one year.

## c. Consolidated financial statements:

The consolidated financial statements comprise the financial statements of companies that are controlled by the Group (subsidiaries). Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Potential voting rights are considered when assessing whether an entity has control. The consolidation of the financial statements commences on the date on which control is obtained and ends when such control ceases.

The financial statements of the Group and of the subsidiaries are prepared as of the same dates and periods. The consolidated financial statements are prepared using uniform accounting policies by all companies in the Group. Significant intragroup balances and

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

---

transactions and gains or losses resulting from intragroup transactions are eliminated in full in the consolidated financial statements.

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)**

## d. Functional currency, presentation currency and foreign currency:

## 1. Functional currency and presentation currency:

The presentation currency of the financial statements is the Euro.

The Group determines the functional currency of each Group entity.

Assets, including fair value adjustments upon acquisition, and liabilities of an investee which is a foreign operation, are translated at the closing rate at each reporting date. Profit or loss items are translated at average exchange rates for all periods presented. The resulting translation differences are recognized in other comprehensive income (loss).

Upon the full or partial disposal of a foreign operation resulting in loss of control in the foreign operation, the cumulative gain (loss) from the foreign operation which had been recognized in other comprehensive income is transferred to profit or loss. Upon the partial disposal of a foreign operation which results in the retention of control in the subsidiary, the relative portion of the amount recognized in other comprehensive income is reattributed to non-controlling interests.

## 2. Transactions, assets and liabilities in foreign currency:

Transactions denominated in foreign currency are recorded upon initial recognition at the exchange rate at the date of the transaction. After initial recognition, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated at each reporting date into the functional currency at the exchange rate at that date. Exchange rate differences, other than those capitalized to qualifying assets or accounted for as hedging transactions in equity, are recognized in profit or loss. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currency and measured at cost are translated at the exchange rate at the date of the transaction. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currency and measured at fair value are translated into the functional currency using the exchange rate prevailing at the date when the fair value was determined.

## e. Cash equivalents:

Cash equivalents are considered as highly liquid investments, including unrestricted short-term bank deposits with an original maturity of three months or less from the date of investment.

## f. Allowance for doubtful accounts:

The allowance for doubtful accounts is determined in respect of specific debts whose collection, in the opinion of the Group's management, is doubtful. The Group did not recognize an allowance in respect of groups of trade receivables that are collectively assessed for impairment due to immateriality. Impaired debts are derecognized when they are assessed as uncollectible.

## g. Inventories:

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories comprises costs of purchase and costs incurred in bringing the inventories to

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)**

their present location and condition. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less estimated costs necessary to make the sale. The Group periodically evaluates the condition and age of inventories and makes provisions for slow moving inventories accordingly.

## h. Revenue recognition:

Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured, regardless of when the payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, taking into account contractually defined terms of payment and excluding taxes or duty. The Group assesses its revenue arrangements against specific criteria in order to determine if it is acting as principal or agent. The Group has concluded that it is acting as principal in all of its revenue arrangements. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognized:

*Owned and leased hotels:*

Revenues are primarily derived from hotel operations, including the rental of rooms, food and beverage sales and other services from owned, co-owned and leased hotels operated under the Group's brand names. Revenue is recognized when rooms are occupied, food and beverages are sold and services are performed.

*Management fees:*

Earned from hotels managed by the Group, under long-term contracts with the hotel owner. Management fees include a base fee, which is generally a percentage of hotel revenue, and an incentive fee, which is based on the hotel's profitability. Revenue is recognized when earned and realized or realizable under the terms of the agreement.

*Rental income:*

Rental income is recognized on a straight-line basis over the lease term. Scheduled increases in rental fees over the term of the contract are recognized as income on a straight-line basis over the lease period.

## i. Taxes on income:

Current or deferred taxes are recognized in profit or loss, except to the extent that they relate to items which are recognized in other comprehensive income or equity.

## 1. Current taxes:

The current tax liability is measured using the tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date as well as adjustments required in connection with the tax liability in respect of previous years.

## 2. Deferred taxes:



**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

---

Deferred taxes are computed in respect of temporary differences between the carrying amounts in the financial statements and the amounts attributed for tax purposes.

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)**

Deferred taxes are measured at the tax rate that is expected to apply when the asset is realized or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

Deferred tax assets are reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is not probable that they will be utilized. Deductible carry forward losses and temporary differences for which deferred tax assets had not been recognized are reviewed at each reporting date and a respective deferred tax asset is recognized to the extent that their utilization is probable. Deductible carryforward losses and temporary differences for which deferred tax assets had not been recognized are reviewed at each reporting date and a respective deferred tax asset is recognized to the extent that their utilization is probable.

Taxes that would apply in the event of the disposal of investments in investees have not been considered in computing deferred taxes, as long as the disposal of the investments in investees is not probable in the foreseeable future. Also, deferred taxes that would apply in the event of distribution of earnings by investees as dividends have not been considered in computing deferred taxes, since the distribution of dividends does not involve an additional tax liability or since it is the Group's policy not to initiate distribution of dividends from a subsidiary that would trigger an additional tax liability.

Deferred taxes are offset if there is a legally enforceable right to offset a current tax asset against a current tax liability and the deferred taxes relate to the same taxpayer and the same taxation authority.

j. Property, plant and equipment:

Property, plant and equipment are measured at fair value, including direct attributable costs, less accumulated depreciation, accumulated impairment losses and any related investment grants and excluding day-to-day servicing expenses. Cost includes spare parts and auxiliary equipment that are used in connection with plant and equipment.

A part of an item of property, plant and equipment with a cost that is significant in relation to the total cost of the item is depreciated separately using the component method.

In determining the fair value of property, plant and equipment the Group relies on valuations performed by external independent valuation specialists who are experts in valuations and who have the necessary knowledge and experience and in accordance with market practice at each location.

Depreciation is calculated on a straight-line basis over the useful life of the assets at annual rates as follows:

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

	<u>%</u>
Buildings (excluding the land component)	1
Furniture	9
Systems	10
Electric equipment	15
Computers and peripheral equipment	33.3

Leasehold improvements are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term (including the extension option held by the Group and intended to be exercised) and the useful life of the improvement.

The useful life, depreciation method and residual value of an asset are reviewed at least each year-end and any changes are accounted for prospectively as a change in accounting estimate. Depreciation of an asset ceases at the earlier of the date that the asset is classified as held for sale and the date that the asset is derecognized. Leasehold improvements are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term (including the extension option held by the Group and intended to be exercised) and the expected life of the improvement.

The revaluation of property, plant and equipment is recognized in a revaluation reserve presented in equity, net of income taxes. The revaluation reserve is transferred directly to retained earnings when the asset is disposed of.

Revaluations are performed frequently enough to ensure that the carrying amount does not differ materially from that which would be determined using fair value at the reporting date.

A revaluation resulting in a reduction in the carrying amount of a revalued asset is recognized directly in other comprehensive income to the extent of any credit balance existing in the revaluation reserve in respect of that asset. Any additional reduction in excess of the credit balance is recognized in profit or loss. If an asset's carrying amount is increased as a result of the revaluation, the increase is recognized in profit or loss to the extent that it reverses a revaluation decrease of the same asset previously recognized in profit or loss. Any subsequent increase is carried to a revaluation reserve.

k. Borrowing costs:

The Group capitalizes borrowing costs that are attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets which necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale.

The capitalization of borrowing costs commences when expenditures for the asset are incurred, the activities to prepare the asset are in progress and borrowing costs are incurred and ceases when substantially all the activities to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete. The amount of borrowing costs capitalized in the reporting period includes specific borrowing costs and general borrowing costs based on a weighted capitalization rate.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

---

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)**

## l. Impairment of non-financial assets:

The Group evaluates the need to record an impairment of non-financial assets whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount is not recoverable.

If the carrying amount of non-financial assets exceeds their recoverable amount, the assets are reduced to their recoverable amount. The recoverable amount is the higher of fair value less costs of sale and value in use. In measuring value in use, the expected future cash flows are discounted using a pre-tax discount rate that reflects the risks specific to the asset. The

recoverable amount of an asset that does not generate independent cash flows is determined for the cash-generating unit to which the asset belongs. Impairment losses are recognized in profit or loss.

An impairment loss of an asset, other than goodwill, is reversed only if there have been changes in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. Reversal of an impairment loss, as above, shall not be increased above the lower of the carrying amount that would have been determined (net of depreciation or amortization) had no impairment loss been recognized for the asset in prior years and its recoverable amount. The reversal of impairment loss of an asset presented at cost is recognized in profit or loss.

The following criteria are applied in assessing impairment of these specific assets:

## m. Goodwill:

The Group reviews goodwill for impairment once a year, on December 31, or more frequently if events or changes in circumstances indicate that there is an index of impairment.

Goodwill is tested for impairment by assessing the recoverable amount of the cash-generating unit (or group of cash-generating units) to which the goodwill has been allocated. In addition, as part of the impairment test, the recoverable amount is adjusted for the difference between the carrying amount of the recognized deferred tax liability and its fair value. An impairment loss is recognized if the recoverable amount of the cash-generating unit (or group of cash-generating units) to which goodwill has been allocated is less than the carrying amount of the cash-generating unit (or group of cash-generating units). Any impairment loss is allocated first to goodwill. Impairment losses recognized for goodwill cannot be reversed in subsequent periods.

## n. Financial instruments:

**(1) Non-derivative financial assets**

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)*****Initial recognition and measurement of financial assets***

The Group initially recognizes trade receivables and debt instruments issued on the date that they are created. All other financial assets are recognized initially on the trade date at which the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument. A financial asset is initially measured at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of the financial asset. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price. Receivables originating from contract assets are initially measured at the carrying amount of the contract assets on the date classification was changed from contract asset to receivables.

***Derecognition of financial assets***

Financial assets are derecognized when the contractual rights of the Group to the cash flows from the asset expire, or the Group transfers the rights to receive the contractual cash flows on the financial asset in a transaction in which substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset were transferred. When the Group retains substantially all

of the risks and rewards of ownership of the financial asset, it continues to recognize the financial asset.

***Classification of financial assets into categories and the accounting treatment of each category***

Financial assets are classified at initial recognition to one of the following measurement categories: amortized cost; fair value through other comprehensive income – investments in debt instruments; fair value through other comprehensive income – investments in equity instruments; or fair value through profit or loss.

Financial assets are not reclassified in subsequent periods unless, and only if, the Group changes its business model for the management of financial debt assets, in which case the affected financial debt assets are reclassified at the beginning of the period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortized cost if it meets both of the following conditions and is not designated at fair value through profit or loss:

- It is held within a business model whose objective is to hold assets so as to collect contractual cash flows; and
- The contractual terms of the financial asset give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates.

A debt instrument is measured at fair value through other comprehensive income if it meets both of the following conditions and is not designated at fair value through profit or loss:

- It is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- The contractual terms of the debt instrument give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

---

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)**

All financial assets not classified as measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income as described above, as well as financial assets designated at fair value through profit or loss, are measured at fair value through profit or loss. On initial recognition, the Group designates financial assets at fair value through profit or loss if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch that would otherwise arise.

The Group has balances of trade and other receivables and deposits that are held within a business model whose objective is collecting contractual cash flows. The contractual cash flows of these financial assets represent solely payments of principal and interest that reflects consideration for the time value of money and the credit risk. Accordingly, these financial assets are measured at amortized cost.

***Subsequent measurement and gains and losses******Financial assets at amortized cost***

These assets are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortized cost is reduced by impairment losses. Interest income, foreign exchange gains and losses and impairment are recognized in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is recognized in profit or loss.

**(2) Non-derivative financial liabilities**

Non-derivative financial liabilities include bank overdrafts, loans and borrowings from banks and others, marketable debt instruments, finance lease liabilities, and trade and other payables.

***Initial recognition of financial liabilities***

The Group initially recognizes debt securities issued on the date that they originated. All other financial liabilities are recognized initially on the trade date at which the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

***Subsequent measurement of financial liabilities***

Financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are recognized initially at fair value less any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition these financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method. Financial liabilities are designated at fair value through profit or loss if the Group manages such liabilities and their performance is assessed based on their fair value in accordance with the Group's documented risk management strategy, providing that the designation is intended to prevent an accounting mismatch, or the liability is a combined instrument including an embedded derivative.

Transaction costs directly attributable to an expected issuance of an instrument that will be classified as a financial liability are recognized as an asset in the framework of deferred expenses in the statement of financial position. These transaction costs are deducted from the financial liability upon its initial recognition or are amortized as financing expenses in the statement of income when the issuance is no longer expected to occur.

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)*****Derecognition of financial liabilities***

Financial liabilities are derecognized when the obligation of the Group, as specified in the agreement, expires or when it is discharged or cancelled.

***Substantial modification in terms of debt instruments***

An exchange of debt instruments having substantially different terms, is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Furthermore, a substantial modification of the terms of an existing financial liability, or an exchange of debt instruments having substantially different terms between an existing borrower and lender, are accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability at fair value.

In such cases the entire difference between the amortized cost of the original financial liability and the fair value of the new financial liability is recognized in profit or loss as financing income or expense.

The terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows according to the new terms, including any commissions paid, less any commissions received and discounted using the original effective interest rate, is different by at least ten percent from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability.

***Non-substantial modification in terms of debt instruments***

In a non-substantial modification in terms (or exchange) of debt instruments, the new cash flows are discounted using the original effective interest rate, and the difference between the present value of the new financial liability and the present value of the original financial liability is recognized in profit or loss.

***Offset of financial instruments***

Financial assets and liabilities are offset, and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Group currently has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

o. Fair value measurement:

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

Fair value measurement is based on the assumption that the transaction will take place in the asset's or the liability's principal market, or in the absence of a principal market, in the most advantageous market.

Fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use. which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

---

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)**

All assets and liabilities measured at fair value or for which fair value is disclosed are categorized into levels within the fair value hierarchy based on the lowest level input that is significant to the entire fair value measurement:

- Level 1 - Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2 - Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable either directly or indirectly.
- Level 3 - Inputs that are not based on observable market data (valuation techniques which use inputs that are not based on observable market data).

p. Provisions:

A provision in accordance with IAS 37 is recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Following are the types of provisions included in the financial statements:

*Legal claims:*

A provision for claims is recognized when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of a past event, it is more likely than not that an outflow of resources embodying economic benefits will be required by the Group to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

**NOTE 3:- SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS USED IN THE PREPARATION OF THE FINANCIAL STATEMENTS**

In the process of applying the significant accounting policies, the Group has made the following judgments which have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements:

Estimates and assumptions:

The preparation of the financial statements requires management to make estimates and assumptions that have an effect on the application of the accounting policies and on the reported amounts of assets, liabilities, revenues and expenses. Changes in accounting estimates are reported in the period of the change in estimate.

The key assumptions made in the financial statements concerning uncertainties at the reporting date and the critical estimates computed by the Group that may result in a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below.

- Revaluation of property, plant and equipment and investment properties

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

**NOTE 3:- SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS USED IN THE PREPARATION OF THE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)**

The Group measures buildings and land that constitute property, plant and equipment at revalued amounts with changes in fair value being recognized in other comprehensive income. The Group engaged an external independent valuation specialist to assess fair value as of December 31, 2022. The Group measures fair value every year. Buildings and land are valued by reference to market-based evidence, using comparable prices adjusted for specific market factors such nature, location and condition of the property. Also see Note 8c.

- Investment property:

Investment property that can be reliably measured is presented at fair value at the reporting date. Changes in its fair value are recognized in profit or loss. Fair value is determined generally by external independent valuation specialists using valuation techniques and assumptions as to estimates of projected future cash flows from the property and estimate of the suitable discount rate for these cash flows. When possible, fair value is determined based on recent real estate transactions with similar characteristics and location of the valued property.

In determining the fair value of investment property, valuation specialists and the Group's management are required to use certain assumptions in order to estimate the future cash flows from the properties regarding the required yield rates on the Group's properties, the future rental rates, occupancy rates, lease renewals, the probability of leasing vacant spaces, property operating expenses, the financial strength of tenants and the implications of any investments for future development.

- Legal claims:

In estimating the likelihood of outcome of legal claims filed against the Group and its investees, the companies rely on the opinion of their legal counsel. These estimates are based on the legal counsel's best professional judgment, taking into account the stage of proceedings and legal precedents in respect of the different issues. Since the outcome of the claims will be determined in courts, the results could differ from these estimates.

- Impairment of goodwill:

The Group reviews goodwill for impairment at least once a year. This requires management to make an estimate of the projected future cash flows from the continuing use of the cash-generating unit (or a group of cash-generating units) to which the goodwill is allocated and also to choose a suitable discount rate for those cash flows.

- Deferred tax assets:

Deferred tax assets are recognized for unused carry forward tax losses and deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized.



## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted

<u>Standard/interpretation/ amendment</u>	<u>The requirements of the publication</u>	<u>Effective date and transitional provisions</u>	<u>Expected effects</u>
(1) <b>IFRS 17, Insurance Contracts</b>	<p>IFRS 17 establishes the principles for the recognition, measurement, presentation and disclosure of insurance contracts and replaces the current guidance on the matter.</p> <p>According to the new standard, an entity shall recognize and measure groups of insurance contracts according to present value adjusted to the risk associated with the future cash flows from the contracts that considers all the information available on the cash flows in a manner consistent with observable market data; plus (in the case of a liability) or less (in the case of an asset) the amount representing the unearned profit from the group of contracts (contractual service margin).</p>	<p>IFRS 17 is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2023. Earlier application is permitted under certain circumstances.</p> <p>An entity shall apply the standard retrospectively unless impracticable, in which case entities have the option of using either the modified retrospective approach or the fair value approach.</p>	<p>The Group is continuing to prepare for the application of IFRS 17 in the said time schedule. The Group is examining the effects of IFRS 17 on the financial statements but at this time is unable to assess the effect of its application on the financial statements.</p>

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(1) (cont'd)	<p>Revenues from insurance contracts, for each reporting period, are derived from changes in the liabilities for future coverage that relate to the various components of the consideration due to the insurer from the contract, such as: insurance contract acquisition costs, risk adjustment, attribution of the contractual service margin to the period, probability of claims and expenses for the period.</p> <p>Nevertheless, an entity will be permitted to apply a simpler measurement model for contracts with insurance coverage of up to one year or when the liability is not expected to be materially different from that measured under the general model, such that the amount allocated to the services not yet provided will be measured by allocating the premium over the coverage period (the premium allocation approach).</p>	<p>[For insurance companies in Israel: In January 2022 the Capital Market, Insurance and Savings Authority issued a draft "Update of Roadmap for Adoption of IFRS 17 – Insurance Contracts", which it later updated in May 2022 and September 2022. According to the updated draft roadmap the initial application of the standard by insurance companies in Israel will be deferred and begin in interim periods beginning on or after January 1, 2024. Nevertheless, already in 2023 companies will be required to report, in a special note to the financial statements, pro-forma primary financial statements prepared in accordance with the instructions of IFRS 17 and IFRS 9 pursuant to the disclosure format set forth in an annex to the draft roadmap, as follows: In the financial statements for the second quarter of 2023 disclosure will be provided of a proforma statement of financial position as at January 1, 2023 (the transition date) whereas in the annual financial statements for 2023 disclosure will be provided of a proforma statement of financial position as at December 31, 2023 and a proforma statement of comprehensive income for 2023 (without comparative data).</p>	

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(1) (cont'd)		<p>In addition, in the aforesaid note the companies will be required to include supplementing qualitative information that refers to, inter alia, the matters set forth in the updated roadmap.</p> <p>Furthermore, the updated roadmap prescribes the principal preparations and timetables that in the opinion of the Capital Market, Insurance and Savings Authority are necessary for ensuring that insurance companies are prepared for applying the standard properly as regards, inter alia, adaptation and operation of the IT systems, implementation and checking adequacy of controls, management and documentation of the project, finalizing the accounting policy and preparing for the various reports required, executing quantitative testing, preparation for calculating the risk adjustment for non-financial risk, preparation for the audit of the independent auditors.]</p>	

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(2) <b>Amendment to IAS 1, Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-Current and subsequent amendment: Non-Current Liabilities with Covenants</b>	<p>The Amendment, together with the subsequent amendment to IAS 1 (see hereunder) replaces certain requirements for classifying liabilities as current or non-current.</p> <p>According to the Amendment, a liability will be classified as non-current when the entity has the right to defer settlement for at least 12 months after the reporting period, and it "has substance" and is in existence at the end of the reporting period.</p> <p>According to the subsequent amendment, as published in October 2022, covenants with which the entity must comply after the reporting date, do not affect classification of the liability as current or non-current. Additionally, the subsequent amendment adds disclosure requirements for liabilities subject to covenants within 12 months after the reporting date, such as disclosure regarding the nature of the covenants, the date they need to be complied with and facts and circumstances that indicate the entity may have difficulty complying with the covenants.</p>	<p>The Amendment and subsequent amendment are effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2024 with earlier application being permitted. The Amendment and subsequent amendment are applicable retrospectively, including an amendment to comparative data.</p>	<p><u>Example:</u> The Group is examining the effects of the Amendment on the financial statements with no plans for early adoption.</p>

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(2) (cont'd)	Furthermore, the Amendment clarifies that the conversion option of a liability will affect its classification as current or non-current, other than when the conversion option is recognized as equity.		

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(3) <b>Amendment to IAS 1, Presentation of Financial Statements: "Disclosure of Accounting Policies."</b>	<p>According to the amendment companies must provide disclosure of their <u>material</u> accounting policies rather than their significant accounting policies. Pursuant to the amendment, accounting policy information is material if, when considered with other information disclosed in the financial statements, it can be reasonably be expected to influence decisions that the users of the financial statements make on the basis of those financial statements.</p> <p>The amendment to IAS 1 also clarifies that accounting policy information is expected to be material if, without it, the users of the financial statements would be unable to understand other material information in the financial statements. The amendment also clarifies that immaterial accounting policy information need not be disclosed.</p>	The amendment is applicable for reporting periods beginning on or after January 1, 2023. Earlier application is permitted	<p><u>Example:</u> The Group is examining the effects of the amendment on the financial statements with no plans for early adoption.</p>

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(4) <b>Amendment to IAS 12, Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction</b>	<p>The Amendment narrows the scope of the exemption from recognizing deferred taxes as a result of temporary differences created at the initial recognition of assets and/or liabilities, so that it does not apply to transactions that give rise to equal and offsetting temporary differences.</p> <p>As a result, companies will need to recognize a deferred tax asset or a deferred tax liability for these temporary differences at the initial recognition of transactions that give rise to equal and offsetting temporary differences, such as lease transactions and provisions for decommissioning and restoration.</p>	<p>The Amendment is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2023, by amending the opening balance of the retained earnings or adjusting a different component of equity in the period the Amendment was first adopted.</p> <p>Earlier application is permitted.</p>	<p><u>Example 1:</u> The Group is examining the effects of the amendment on the financial statements with no plans for early adoption.</p>

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 5:- CASH AND CASH EQUIVALENTS AND RESTRICTED CASH

- a. Cash and cash equivalents

<b>December 31,</b>	
<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EUR '000</b>	
1,090	1,113
<u>1,090</u>	<u>1,113</u>

- b. Restricted cash

Restricted cash

2	2
<u>2</u>	<u>2</u>

## NOTE 6:- OTHER RECEIVABLES

<b>December 31,</b>	
<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EUR '000</b>	
Governmental authorities	23
Prepayments to suppliers	158
Other receivables	408
<u>589</u>	<u>538</u>



## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 7:- PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

- a. Movement during the year:

	<b>Operating Hotels</b>
Balance at 1 January 2021	384,000
Additions	-
Depreciation	(10,816)
Revaluation	<u>30,816</u>
Balance at 31 December 2021	404,000
Additions	-
Depreciation	(10,847)
Revaluation	<u>45,747</u>
Balance at 31 December 2022	<u>438,900</u>

- b. Property plant and equipment are measured at fair value which has been determined based on a valuation of the Lutetia Hotel performed by Jones Lang Lasalle as at December 31, 2022. The valuator is an independent valuation specialist who holds a recognized and relevant professional qualification and has experience in the location and category of the property being valued. The fair value was measured based on an estimate of the expected future cash flows from the property. In assessing cash flows, their structured risks and limitations of income are considered by using a discounted yield that reflects their underlying risk supported by the standard yield in the market and by including adjustments for the specific characteristics of the property and the level of risk of future income expected there from.

- c. The following are the unobservable significant data underlying the valuation:

	<b>December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Range</b>	
Cap rate	3.7%	3.5%
Discount rate	5.95%	5.75%
Value per room (in thousands)	Euros2,570	Euros2,380
Occupancy rate	51.3%-59.5%	55%-68%

Revaluation adjustment of property, plant and equipment is level 3 in the fair value hierarchy.

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 7:- PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Cont.)

d. The revaluation reserve movement during 2022 and 2021 is as followed:

	December 31,	
	2022	2021
	EUR '000	
Opening balance	57,163	34,305
Fair value adjustment of property, plant and equipment	45,747	30,816
Deferred tax liability	<u>(11,814)</u>	<u>(7,958)</u>
	<u>91,096</u>	<u>57,163</u>

Hotel expected operating profits – the valuator took in consideration a good trend with a RevPar increased of +47% in 2022 with compare to 2019, predominantly driven by never witnessed ADR. They believe that ADR should remain on a high trajectory given the inflation and profile of the clients.

The occupancy rate of the hotel in 2023 is estimated to 51% and could raise to 60% in 2028. Average room rate of the hotel in 2023 is estimated to 1068 Euros and could raise to 1,227 Euros in 2028. The discount rate of cash flows is 5.95% and the terminal cap rate is 3.7%.

A decrease or increase in the projected operating profits by 5% would decrease or increase the aggregate value of hotel by 5% respectively. An increase or decrease in discount rates relating to the forecast range by 0.25% would decrease or increase the value of hotels by about 7% or 6%, respectively.

## NOTE 8:- GOODWILL

Goodwill was recognized at the acquisition of L. Hotel Holding S.A.S. and L. Hotel S.A.S. (Hotel Lutetia in Paris) for the total consideration of Euros 139 million during 2010. As part of the purchase price allocation, the Group recorded a goodwill amounting to Euros 46 million which was created partly because the deferred tax liabilities are measured according to the requirement of IAS 12 rather than their fair value.

As of December 31, 2022, according to the requirements of IAS 36, the company measured the recoverable amount of the cash generating unit (Hotel Lutetia) which includes the goodwill mentioned above.

## NOTE 9: - CREDIT AND LOANS FROM FINANCIAL INSTITUTIONS

In the year 2021 the company had a facility agreement with BNP Bank for an amount of Euros 126 million credit (including interest) to finance Lutetia Hotel construction. On June 2021 L.hotel SNC paid the Loan to the bank.

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 10:- TRADE PAYABLES

	December 31,	
	2022	2021
	EUR '000	
Suppliers	1,247	1,004
Accrued expenses	4,518	4,193
	<u>5,765</u>	<u>5,197</u>

## NOTE 11:- OTHER ACCOUNTS PAYABLE

	December 31,	
	2022	2021
	EUR '000	
Prepayments from hotels clients and tenants	1,231	709
Employees and payroll accruals	5,672	6,017
Accrual for works performed	344	796
Government authorities	878	1,121
	<u>8,125</u>	<u>8,643</u>

## NOTE 12:- LOANS FROM SHAREHOLDERS

Acquisition costs and construction costs of the hotel are mainly financed by loans from shareholders in amount of Euros 327 million Euro as of December 31, 2022. The loans bear variable interest rate in a range of 3.52%-3.67% as of December 31, 2022 excluding the information regarding debentures as bellow and excluding amount of 50 million Euro that was lend without any interest for at least 5 years. The company deducted the capitalized interest from the loan amount and placed in equity an amount of 4,341, net after tax. The company depreciates the capitalized interest in P&L over the 5 years period.

On November 30, 2021, debentures in the amount of 606.04 million NIS worth one NIS each were issued and listed by the parent company for trading on Tel Aviv stock exchange for a total of NIS 621 million, bearing a fixed annual interest rate of 0.5%. Bonds are to be repaid in three installments of 1% of the principal on October 1 of each of the years 2024 to 2026, with 97% of the principal to be repaid on October 1, 2027. The interest on the bonds is paid in half-yearly installments each calendar year on the outstanding fund balance on the 1st of April as well as on the 1st of October of each of the years 2022 to 2027.

For the benefit of the trustee of the Series debentures that the Company will lien:

- 100% Shares of LHotel Holding BV held by Locka Holding BV
- 100% Participation units of Lutetia Hotel Financing - Limited Partnership held by the Parent company.
- All the rights and receipts of the parent company in respect of a loan agreement between the parent company as a lender and the partnership as a borrower, according to which the parent company provided the partnership with a loan in exchange for the issuance of debentures.

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

- All rights and receipts of the partnership by virtue of the loan agreement between the partnership and LHOTEL SNC.
- The parent company undertakes that as long as the debentures are in circulation, it will be able to pledge in a floating lien (current) all the parent company's assets and rights under certain restrictions only.

**NOTE 13:- TAXES ON INCOME**

- a. Tax rates applicable on Company income:

**The corporate tax in France:**

On December 31<sup>st</sup> 2017, the French government enacted a law according to which the effective corporate tax rate will be lowered from 34.43% to 25% by 2022.

The 25% CIT rate will be progressively extended to all entities for fiscal years starting on or after 1.1.2022, as follows:

For fiscal years starting on or after 1.1.2018, the CIT rate remains 33.33% (first Euros 500,000 of taxable income will be subject to 28% CIT).

For fiscal years starting on or after 1.1.2019, the CIT rate will be 31% (first Euros 500,000 of taxable income will be subject to 28% CIT).

For fiscal years starting on or after 1.1.2020, the CIT rate will be 28% for all entities.

For fiscal years starting on or after 1.1.2021, the CIT rate will be 26.5% for all entities.

For fiscal years starting on or after 1.1.2022, the CIT rate will be 25% for all entities.

- b. Taxes on income included in profit or loss:

	<b>Year ended December 31</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR '000</b>	
Deferred taxes	827	3,766
	<u>827</u>	<u>3,766</u>

**NOTE 14:- REVENUES**

	<b>Year ended December 31</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR '000</b>	
Rooms revenue	32,650	13,637
Food and beverage revenue	14,048	7,110
Spa revenue	1,671	1,140
Other revenue	3,315	1,716
	<u>51,684</u>	<u>23,603</u>

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 15:- COSTS OF SALES

	Year ended December 31	
	2022	2021
	EUR '000	
Salaries and related expenses	21,033	11,269
Housing costs	4,209	1,693
Management fees & head office expenses	3,228	1,765
Costs of food and beverage	3,679	1,857
Linen & other cleaning	1,508	763
Marketing	694	259
Travel agencies commission	2,770	933
Rates & insurance	310	114
Credit card commission	846	352
Other taxes	850	659
Other	441	226
	<u>39,568</u>	<u>19,890</u>

## NOTE 16:- FINANCE EXPENSES, NET

	Year ended December 31	
	2022	2021
	EUR '000	
Interest on credit from banks	-	1,312
Interest on loans from shareholders, net	4900	6,669
Bank charges and others	-	(7)
	<u>4,900</u>	<u>7,974</u>

## NOTE 17:- CONTINGENT LIABILITIES

Claims:

Lawsuits have been filed against the company totaling immaterial amounts.

## דוח מספר 2

**L.HOTEL SNC**

**FINANCIAL STATEMENTS**

**AS OF DECEMBER 31, 2022**

**EURO IN THOUSANDS**

**INDEX**

	<u>Page</u>
<b>Independent Auditors' Report</b>	<b>2</b>
<b>Statement of Financial Position</b>	<b>3 – 4</b>
<b>Statements of Income</b>	<b>5</b>
<b>Statement of Comprehensive Income</b>	<b>6</b>
<b>Statements of Changes in Shareholders' Equity</b>	<b>7</b>
<b>Statements of Cash Flows</b>	<b>8</b>
<b>Notes to Financial Statements</b>	<b>9 – 29</b>

-----



1, rue Gambetta 92150 SURESNES  
01 84 20 31 60 – www.audexo.com

**INDEPENDENT AUDITORS REPORT  
ON THE NON-STATUTORY FINANCIAL STATEMENTS**

**To the Board of Directors and Shareholder of**

**L. HOTEL SNC**

We have audited the accompanying statements of financial position of L. HOTEL SNC ("the Company") as of December 31, 2022 and 2021, and the related statements of income, comprehensive income, changes in equity and cash flows for each of the years then ended. These financial statements are the responsibility of the Company's board of directors and management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits.

We conducted our audits in accordance with generally accepted auditing standards in Israel, including those prescribed by the Auditor's Regulations (Auditor's Mode of Performance), 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the board of directors and management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, based on our audits, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of December 31, 2022 and 2021, and the results of its operations, changes in its equity and cash flows for each of the years then ended, in conformity with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Paris, France, March 24<sup>th</sup>, 2023

**AUDEXO**

*Audit and Certified Public Accountants Firm*

  
**William BERKMAN - PARTNER**



## STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	Note	December 31,	
		2022	2021
		EUR '000	
ASSETS			
CURRENT ASSETS:			
Cash and cash equivalents	5	548	888
Other receivables	6	588	537
Inventory		<u>1,526</u>	<u>1,526</u>
<u>Total current assets</u>		<u>2,662</u>	<u>2,951</u>
NON-CURRENT ASSETS:			
Property, plant and equipment	7	472,900	438,000
Other receivables		<u>440</u>	<u>502</u>
<u>Total non-current assets</u>		<u>473,340</u>	<u>438,502</u>
<u>Total assets</u>		<u><u>476,002</u></u>	<u><u>441,453</u></u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

## STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	Note	December 31,	
		2022	2021
		EUR '000	
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES:			
Trade payables	9	13,752	14,197
Loans from financial institutions	8	-	-
Loans from shareholders	10	-	-
<u>Total current liabilities</u>		<u>13,752</u>	<u>14,197</u>
NON-CURRENT LIABILITIES:			
Loans from shareholders		224,409	233,821
Deferred taxes	11	58,951	47,318
Provisions		692	818
<u>Total non-current liabilities</u>		<u>284,052</u>	<u>281,957</u>
EQUITY:			
Share capital		12,128	12,128
Revaluation reserve, net		123,528	89,596
Accumulated deficit		42,542	43,575
<u>Total equity</u>		<u>178,198</u>	<u>145,299</u>
<u>Total equity and liabilities</u>		<u>476,002</u>	<u>441,453</u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

\_\_\_\_\_, 2023  
Date of approval of the  
financial statements

\_\_\_\_\_  
Mr. Denis Maupetit  
General Manager

\_\_\_\_\_  
Mr. Philippe Macaigne  
General Manager

**INCOME STATEMENTS**

	<b>Note</b>	<b>Year ended</b>	
		<b>December 31,</b>	
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>EUR '000</b>	
Revenues	12	51,684	23,603
Cost of sales	13	<u>(39,456)</u>	<u>(19,787)</u>
Gross (loss) profit before depreciation expenses		<u>12,228</u>	<u>3,816</u>
Depreciation expenses		<u>(10,846)</u>	<u>(10,816)</u>
Gross profit		<u>1,382</u>	<u>(7,000)</u>
General and administrative expenses		<u>616</u>	<u>706</u>
Other income		<u>395</u>	<u>-</u>
Finance expenses, net	14	<u>(2,375)</u>	<u>(5,537)</u>
Loss before tax benefit		<u>(1,214)</u>	<u>(13,243)</u>
Tax benefit	11b	<u>181</u>	<u>3,203</u>
Net loss		<u><u>(1,033)</u></u>	<u><u>(10,040)</u></u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

**STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME**


---

	<b>Year ended December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR '000</b>	
Loss	<u>(1,033)</u>	<u>(10,040)</u>
Other comprehensive income for the period (net of tax):		
Items not to be reclassified to profit or loss in subsequent periods:		
Revaluation of property, plant and equipment, net	<u>33,932</u>	<u>22,851</u>
<u>Total</u> other comprehensive (loss) income	<u>33,932</u>	<u>22,851</u>
<u>Total</u> comprehensive loss	<u>32,899</u>	<u>12,811</u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

## STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

	<u>Share Capital</u>	<u>Revaluation reserve, net</u>	<u>Retained earnings (deficit)</u>	<u>Total Equity</u>
Balance as of January 1, 2021	12,128	66,745	53,615	132,488
Loss	-	-	(10,040)	(10,040)
Other comprehensive (loss) income	-	22,851	-	22,851
Balance as of December 31, 2021	<u>12,128</u>	<u>89,596</u>	<u>43,575</u>	<u>145,299</u>
Loss	-	-	(1,033)	(1,033)
Other comprehensive (loss) income	-	33,932	-	33,932
Balance as of December 31, 2022	<u><u>12,128</u></u>	<u><u>123,528</u></u>	<u><u>42,542</u></u>	<u><u>178,198</u></u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

## STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Year ended December 31,	
	2022	2021
	EUR '000	
<u>Cash flows from operating activities:</u>		
Loss	(1,033)	(10,040)
Adjustments to reconcile net income to net cash from operating activities:		
Adjustments to the profit or loss items:		
Finance expense, net	2,354	5,537
Tax benefit	(181)	(3,203)
Depreciation and amortization	10,846	10,816
	13,019	13,150
Changes in asset and liability items:		
Decrease (Increase) in inventory	(1)	4
Decrease (Increase) in trade receivables	42	2,047
Increase in trade payables, other current liabilities and accrued expenses	(126)	48
	(85)	2,099
Cash paid during the year for:		
Interest paid	(746)	(1,312)
Net cash (used) from operating activities	11,155	3,897
<u>Cash flows from investing activities:</u>		
Additions to property, plant and equipment (including VAT)	-	-
Net cash used for investing activities	-	-
<u>Cash flows from financing activities:</u>		
Receipt of credit from banks	-	(118,956)
Capex payment	(476)	(1,090)
Receipt of loans from shareholders, net	(11,019)	116,382
Net cash provided by financing activities	(11,495)	(3,664)
Decrease in cash and cash equivalents	(340)	233
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	888	655
Cash and cash equivalents at the end of the year	548	888

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

---

### NOTE 1:- GENERAL

- a. L. Hotel SNC is an operating company, seated in Paris, France, that holds and run the Lutetia Hotel.

The financial statements of the company for the financial year ended December 31, 2020 comprise the company stand alone. The financial statements are not considered to be statutory financial statements.

- b. As of December 31, 2022 the company has a negative working capital of Euro's 11 million compared to 2021 which the Company had a negative working capital of Euro's 11 million.

- c. Definitions:

In these financial statements:

The Company - L. Hotel SNC.

Related parties - As defined in IAS 24.

The parent company - L.Hotel Holding S.A.S

- d. Effect of the coronavirus Effect of the coronavirus

In January 2020 the "coronavirus" (COVID-19) was discovered for the first time in the city of Wuhan in China, and it spread rapidly in China and later on to many other countries around the world.

During 2020, France, like the rest of the countries around the world, experienced a deep crisis as a result of the coronavirus outbreak while the authorities countries imposed severe restrictions that included, inter alia, restrictions on movement and gatherings and even lockdowns, closing hotels, closing schools and universities, restrictions on the number of people present at the workplace as far as closing certain workplaces or imposing restrictions, allowing no more than a certain number of people to gather in the same area, closing businesses, entertainment venues, restaurants (for seated dining), fitness centers and other places, and also cancellation of flights.

The Lutetia hotel was open during the entire reporting period under the local restrictions in France. According to the company's knowledge, during the period of the report and until the date of signing, certain relives were made regarding restrictions, such as opening the pools, opening the outside dining, canceling distance restrictions and more. At the same time, there are still restrictions on movement when it comes to moving between countries .Also it should be noted that during the reporting period a new variants of the Corona virus called the Delta Variant and the Omicron Variant was spreading in Europe and due to that there is a significant rise in the number of Corona cases. According to the Company's knowledge, Economic activity in France returned to full activity and the entry of tourists to France is allowed subjected diagnose the corona virus test.

Similar to the Company's assessment in the annual reports for 2020, the operating profitability of the Lutetia hotel during the reporting period continued to be adversely affected by the events of the Coronavirus and its implications, among other things, for tourism in Europe.

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

---

**NOTE 1:- GENERAL (Cont.)**

The Company will continue to monitor developments in the tourism, hotel and income-producing real estate markets and will examine the relevant factors as they become clear when examining the fair value of its assets in the following reporting dates.

As of the date of issuing the financial statements, in the company's opinion notwithstanding the damage to its hotel operations, it has good financial ability to deal with the crisis and meet its commitments as they come due and comply with financial covenants in the foreseeable future in view of, inter alia, its cash flow, the liquid means at its disposal (at the date of issuing the financial statements), its leverage rate, its shareholders' equity, financing abilities, credit facilities and relationships with the lenders, and the aid packages of the relevant local authorities in France.

The company continues to continuously monitor developments related to the corona epidemic alongside the effects of vaccinations against the coronavirus in Europe, and conducts ongoing status assessments and prepares for a variety of different scenarios in order to provide solutions to those scenarios.

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

The following accounting policies have been applied consistently in the financial statements for all periods presented, unless otherwise stated.

a. Basis of presentation of the financial statements:

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").

The Company's financial statements have been prepared on a cost basis, except for: investment property and property plant and equipment (hotels): financial assets measured at fair value through other comprehensive income ("OCI"); financial assets and liabilities (Including derivatives) which are presented at fair value through profit or loss.

The Company has elected to present profit or loss items using the function of expense method.

b. The operating cycle:

The operating cycle of the Company is one year.

c. Functional currency, presentation currency and foreign currency:

1. Functional currency and presentation currency:

The presentation currency of the financial statements is the Euro.

Assets, including fair value adjustments upon acquisition, and liabilities of an investee which is a foreign operation, are translated at the closing rate at each reporting date. Profit or loss items are translated at average exchange rates for all periods presented. The resulting translation differences are recognized in other comprehensive income (loss).

2. Transactions, assets and liabilities in foreign currency:

Transactions denominated in foreign currency are recorded upon initial recognition at the exchange rate at the date of the transaction. After initial recognition, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated at each reporting



NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

---

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)**

date into the functional currency at the exchange rate at that date. Exchange rate differences, other than those capitalized to qualifying assets or accounted for as hedging transactions in equity, are recognized in profit or loss.

d. Cash equivalents:

Cash equivalents are considered as highly liquid investments, including unrestricted short-term bank deposits with an original maturity of three months or less from the date of investment.

e. Allowance for doubtful accounts:

The allowance for doubtful accounts is determined in respect of specific debts whose collection, in the opinion of the Company's management, is doubtful. The Company did not recognize an allowance in respect of trade receivables that are collectively assessed for impairment due to immateriality. Impaired debts are derecognized when they are assessed as uncollectible.

f. Inventories:

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories comprises costs of purchase and costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less estimated costs necessary to make the sale. The Company periodically evaluates the condition and age of inventories and makes provisions for slow moving inventories accordingly.

g. Revenue recognition:

Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured, regardless of when the payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, taking into account contractually defined terms of payment and excluding taxes or duty. The Company assesses its revenue arrangements against specific criteria in order to determine if it is acting as principal or agent. The Company has concluded that it is acting as

principal in all of its revenue arrangements. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognized:

*Owned and leased hotels:*

Revenues are primarily derived from hotel operations, including the rental of rooms, food and beverage sales and other services. Revenue is recognized when rooms are occupied, food and beverages are sold and services are performed.

*Rental income:*

Rental income is recognized on a straight-line basis over the lease term. Scheduled increases in rental fees over the term of the contract are recognized as income on a straight-

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

---

line basis over the lease period.

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)**

## h. Taxes on income:

Current or deferred taxes are recognized in profit or loss, except to the extent that they relate to items which are recognized in other comprehensive income or equity.

## 1. Current taxes:

The current tax liability is measured using the tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date as well as adjustments required in connection with the tax liability in respect of previous years.

## 2. Deferred taxes:

Deferred taxes are computed in respect of temporary differences between the carrying amounts in the financial statements and the amounts attributed for tax purposes.

Deferred taxes are measured at the tax rate that is expected to apply when the asset is realized or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

Deferred tax assets are reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is not probable that they will be utilized. Deductible carry forward losses and temporary differences for which deferred tax assets had not been recognized are reviewed at each reporting date and a respective deferred tax asset is recognized to the extent that their utilization is probable. Deductible carryforward losses and temporary differences for which deferred tax assets had not been recognized are reviewed at each reporting date and a respective deferred tax asset is recognized to the extent that their utilization is probable.

Taxes that would apply in the event of the disposal of investments in investees have not been taken into account in computing deferred taxes, as long as the disposal of the investments in investees is not probable in the foreseeable future. Also, deferred taxes that would apply in the event of distribution of earnings by investees as dividends have not been taken into account in computing deferred taxes, since the distribution of dividends does not involve an additional tax liability or since it is the Company's policy not to initiate distribution of dividends from a subsidiary that would trigger an additional tax liability.

Deferred taxes are offset if there is a legally enforceable right to offset a current tax asset against a current tax liability and the deferred taxes relate to the same taxpayer and the same taxation authority.

## i. Property, plant and equipment:

Property, plant and equipment are measured at fair value, including direct attributable costs, less accumulated depreciation, accumulated impairment losses and any related investment grants and excluding day-to-day servicing expenses. Cost includes spare parts and auxiliary

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

equipment that are used in connection with plant and equipment.

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)**

A part of an item of property, plant and equipment with a cost that is significant in relation to the total cost of the item is depreciated separately using the component method.

In determining the fair value of property, plant and equipment the Company relies on valuations performed by external independent valuation specialists who are experts in valuations and who have the necessary knowledge and experience and in accordance with market practice at each location.

Depreciation is calculated on a straight-line basis over the useful life of the assets at annual rates as follows:

	<u>%</u>
Buildings (excluding the land component)	1
Furniture	9
Systems	10
Electric equipment	15
Computers and peripheral equipment	33.3

Leasehold improvements are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term (including the extension option held by the Company and intended to be exercised) and the useful life of the improvement.

The useful life, depreciation method and residual value of an asset are reviewed at least each year-end and any changes are accounted for prospectively as a change in accounting estimate. Depreciation of an asset ceases at the earlier of the date that the asset is classified as held for sale and the date that the asset is derecognized. Leasehold improvements are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term (including the extension option held by the Company and intended to be exercised) and the expected life of the improvement.

The revaluation of property, plant and equipment is recognized in a revaluation reserve presented in equity, net of income taxes. The revaluation reserve is transferred directly to retained earnings when the asset is.

Revaluations are performed frequently enough to ensure that the carrying amount does not differ materially from that which would be determined using fair value at the reporting date.

A revaluation resulting in a reduction in the carrying amount of a revalued asset is recognized directly in other comprehensive income to the extent of any credit balance existing in the revaluation reserve in respect of that asset. Any additional reduction in excess of the credit balance is recognized in profit or loss. If an asset's carrying amount is increased as a result of the revaluation, the increase is recognized in profit or loss to the extent that it reverses a revaluation decrease of the same asset previously recognized in profit or loss. Any subsequent increase is carried to a revaluation reserve.

j. **Borrowing costs:**

The Company capitalizes borrowing costs that are attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets which necessarily take a substantial period

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

---

of time to get ready for their intended use or sale.

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)**

The capitalization of borrowing costs commences when expenditures for the asset are incurred, the activities to prepare the asset are in progress and borrowing costs are incurred and ceases when substantially all the activities to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete. The amount of borrowing costs capitalized in the reporting period includes specific borrowing costs and general borrowing costs based on a weighted capitalization rate.

k. Impairment of non-financial assets:

The Company evaluates the need to record an impairment of non-financial assets whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount is not recoverable.

If the carrying amount of non-financial assets exceeds their recoverable amount, the assets are reduced to their recoverable amount. The recoverable amount is the higher of fair value less costs of sale and value in use. In measuring value in use, the expected future cash flows are discounted using a pre-tax discount rate that reflects the risks specific to the asset. The recoverable amount of an asset that does not generate independent cash flows is determined for the cash-generating unit to which the asset belongs. Impairment losses are recognized in profit or loss.

An impairment loss of an asset, other than goodwill, is reversed only if there have been changes in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. Reversal of an impairment loss, as above, shall not be increased above the lower of the carrying amount that would have been determined (net of depreciation or amortization) had no impairment loss been recognized for the asset in prior years and its recoverable amount. The reversal of impairment loss of an asset presented at cost is recognized in profit or loss.

The following criteria are applied in assessing impairment of these specific assets:

1. Financial instruments:

**(1) Non-derivative financial assets**

***Initial recognition and measurement of financial assets***

The Company initially recognizes trade receivables and debt instruments issued on the date that they are created. All other financial assets are recognized initially on the trade date at which the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument. A financial asset is initially measured at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of the financial asset. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price. Receivables originating from contract assets are initially measured at the carrying amount of the contract assets on the date classification was changed from contract asset to receivables.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

*Derecognition of financial assets*

Financial assets are derecognized when the contractual rights of the Company to the cash flows from the asset expire, or the Company transfers the rights to receive the contractual cash flows on the financial asset in a transaction in which substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset were transferred. When the Company retains substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset, it continues to recognize the financial asset.

*Classification of financial assets into categories and the accounting treatment of each category*

Financial assets are classified at initial recognition to one of the following measurement categories: amortized cost; fair value through other comprehensive income – investments in debt instruments; fair value through other comprehensive income – investments in equity instruments; or fair value through profit or loss.

Financial assets are not reclassified in subsequent periods unless, and only if, the Company changes its business model for the management of financial debt assets, in which case the affected financial debt assets are reclassified at the beginning of the period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortized cost if it meets both of the following conditions and is not designated at fair value through profit or loss:

- It is held within a business model whose objective is to hold assets so as to collect contractual cash flows; and
- The contractual terms of the financial asset give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates.

A debt instrument is measured at fair value through other comprehensive income if it meets both of the following conditions and is not designated at fair value through profit or loss:

- It is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- The contractual terms of the debt instrument give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates.

All financial assets not classified as measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income as described above, as well as financial assets designated at fair value through profit or loss, are measured at fair value through profit or loss. On initial recognition, the Company designates financial assets at fair value through profit or loss if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch that would otherwise arise.

The Company has balances of trade and other receivables and deposits that are held within a business model whose objective is collecting contractual cash flows. The contractual cash flows of these financial assets represent solely payments of principal and interest that reflects consideration for the time value of money and the credit risk. Accordingly, these financial assets are measured at amortized cost.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

---

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)*****Subsequent measurement and gains and losses******Financial assets at amortized cost***

These assets are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortized cost is reduced by impairment losses. Interest income, foreign exchange gains and losses and impairment are recognized in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is recognized in profit or loss.

**(2) Non-derivative financial liabilities**

Non-derivative financial liabilities include bank overdrafts, loans and borrowings from banks and others, marketable debt instruments, finance lease liabilities, and trade and other payables.

***Initial recognition of financial liabilities***

The Company initially recognizes debt securities issued on the date that they originated. All other financial liabilities are recognized initially on the trade date at which the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

***Subsequent measurement of financial liabilities***

Financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are recognized initially at fair value less any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition these financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method. Financial liabilities are designated at fair value through profit or loss if the Company's manages such liabilities and their performance is assessed based on their fair value in accordance with the Company's documented risk management strategy, providing that the designation is intended to prevent an accounting mismatch, or the liability is a combined instrument including an embedded derivative.

Transaction costs directly attributable to an expected issuance of an instrument that will be classified as a financial liability are recognized as an asset in the framework of deferred expenses in the statement of financial position. These transaction costs are deducted from the financial liability upon its initial recognition, or are amortized as financing expenses in the statement of income when the issuance is no longer expected to occur.

***Derecognition of financial liabilities***

Financial liabilities are derecognized when the obligation of the Company, as specified in the agreement, expires or when it is discharged or cancelled.

***Substantial modification in terms of debt instruments***

An exchange of debt instruments having substantially different terms, is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Furthermore, a substantial modification of the terms of an existing financial liability, or an exchange of debt instruments having substantially different terms between an existing borrower and lender, are accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability at fair value.

In such cases the entire difference between the amortized cost of the original financial liability and the fair value of the new financial liability is recognized in profit or loss as financing income or expense.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

The terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows according to the new terms, including any commissions paid, less any commissions received and discounted using the original effective interest rate, is different by at least ten percent from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability.

***Non-substantial modification in terms of debt instruments***

In a non-substantial modification in terms (or exchange) of debt instruments, the new cash flows are discounted using the original effective interest rate, and the difference between the present value of the new financial liability and the present value of the original financial liability is recognized in profit or loss.

***Offset of financial instruments***

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Company currently has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

## m. Fair value measurement:

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

Fair value measurement is based on the assumption that the transaction will take place in the asset's or the liability's principal market, or in the absence of a principal market, in the most advantageous market.

Fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use, which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities measured at fair value or for which fair value is disclosed are categorized into levels within the fair value hierarchy based on the lowest level input that is significant to the entire fair value measurement:

- Level 1 - Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2 - Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable either directly or indirectly.
- Level 3 - Inputs that are not based on observable market data (valuation techniques which use inputs that are not based on observable market data).

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

---

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)**

## n. Provisions:

A provision in accordance with IAS 37 is recognized when the Company has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Following are the types of provisions included in the financial statements:

*Legal claims:*

A provision for claims is recognized when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of a past event, it is more likely than not that an outflow of resources embodying economic benefits will be required by the Company to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

**NOTE 3:- SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS USED IN THE PREPARATION OF THE FINANCIAL STATEMENTS**

In the process of applying the significant accounting policies, the Company has made the following judgments which have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements:

## Estimates and assumptions:

The preparation of the financial statements requires management to make estimates and assumptions that have an effect on the application of the accounting policies and on the reported amounts of assets, liabilities, revenues and expenses. Changes in accounting estimates are reported in the period of the change in estimate.

The key assumptions made in the financial statements concerning uncertainties at the reporting date and the critical estimates computed by the Company that may result in a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below.

- Revaluation of property, plant and equipment and investment properties The Company measures buildings and land that constitute property, plant and equipment at revalued amounts with changes in fair value being recognized in other comprehensive income. The Company engaged an external independent valuation specialist to assess fair value as of December 31, 2022. The Company measures fair value every year. Buildings and land are valued by reference to market-based evidence, using comparable prices adjusted for specific market factors such nature, location and condition of the property.



**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

---

**NOTE 3:- SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS  
USED IN THE PREPARATION OF THE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)**

- Legal claims:

In estimating the likelihood of outcome of legal claims filed against the Company and its investees, the companies rely on the opinion of their legal counsel. These estimates are based on the legal counsel's best professional judgment, taking into account the stage of proceedings and legal precedents in respect of the different issues. Since the outcome of the claims will be determined in courts, the results could differ from these estimates.

- Deferred tax assets:

Deferred tax assets are recognized for unused carry forward tax losses and deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

<u>Standard/interpretation/ amendment</u>	<u>The requirements of the publication</u>	<u>Effective date and transitional provisions</u>	<u>Expected effects</u>
(1) <b>IFRS 17, <i>Insurance Contracts</i></b>	<p>IFRS 17 establishes the principles for the recognition, measurement, presentation and disclosure of insurance contracts and replaces the current guidance on the matter.</p> <p>According to the new standard, an entity shall recognize and measure groups of insurance contracts according to present value adjusted to the risk associated with the future cash flows from the contracts that considers all the information available on the cash flows in a manner consistent with observable market data; plus (in the case of a liability) or less (in the case of an asset) the amount representing the unearned profit from the group of contracts (contractual service margin).</p>	<p>IFRS 17 is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2023. Earlier application is permitted under certain circumstances.</p> <p>An entity shall apply the standard retrospectively unless impracticable, in which case entities have the option of using either the modified retrospective approach or the fair value approach.</p>	<p>The Group is continuing to prepare for the application of IFRS 17 in the said time schedule. The Group is examining the effects of IFRS 17 on the financial statements but at this time is unable to assess the effect of its application on the financial statements.</p>

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(1) (cont'd)	<p>Revenues from insurance contracts, for each reporting period, are derived from changes in the liabilities for future coverage that relate to the various components of the consideration due to the insurer from the contract, such as: insurance contract acquisition costs, risk adjustment, attribution of the contractual service margin to the period, probability of claims and expenses for the period.</p> <p>Nevertheless, an entity will be permitted to apply a simpler measurement model for contracts with insurance coverage of up to one year or when the liability is not expected to be materially different from that measured under the general model, such that the amount allocated to the services not yet provided will be measured by allocating the premium over the coverage period (the premium allocation approach).</p>	<p>[For insurance companies in Israel: In January 2022 the Capital Market, Insurance and Savings Authority issued a draft "Update of Roadmap for Adoption of IFRS 17 – Insurance Contracts", which it later updated in May 2022 and September 2022. According to the updated draft roadmap the initial application of the standard by insurance companies in Israel will be deferred and begin in interim periods beginning on or after January 1, 2024. Nevertheless, already in 2023 companies will be required to report, in a special note to the financial statements, pro-forma primary financial statements prepared in accordance with the instructions of IFRS 17 and IFRS 9 pursuant to the disclosure format set forth in an annex to the draft roadmap, as follows: In the financial statements for the second quarter of 2023 disclosure will be provided of a proforma statement of financial position as at January 1, 2023 (the transition date) whereas in the annual financial statements for 2023 disclosure will be provided of a proforma statement of financial position as at December 31, 2023 and a proforma statement of comprehensive income for 2023 (without comparative data).</p>	

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(1) (cont'd)		<p>In addition, in the aforesaid note the companies will be required to include supplementing qualitative information that refers to, inter alia, the matters set forth in the updated roadmap.</p> <p>Furthermore, the updated roadmap prescribes the principal preparations and timetables that in the opinion of the Capital Market, Insurance and Savings Authority are necessary for ensuring that insurance companies are prepared for applying the standard properly as regards, inter alia, adaptation and operation of the IT systems, implementation and checking adequacy of controls, management and documentation of the project, finalizing the accounting policy and preparing for the various reports required, executing quantitative testing, preparation for calculating the risk adjustment for non-financial risk, preparation for the audit of the independent auditors.]</p>	

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

<u>Standard/interpretation/ amendment</u>	<u>The requirements of the publication</u>	<u>Effective date and transitional provisions</u>	<u>Expected effects</u>
(2) <b>Amendment to IAS 1, <i>Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-Current and subsequent amendment: Non-Current Liabilities with Covenants</i></b>	<p>The Amendment, together with the subsequent amendment to IAS 1 (see hereunder) replaces certain requirements for classifying liabilities as current or non-current.</p> <p>According to the Amendment, a liability will be classified as non-current when the entity has the right to defer settlement for at least 12 months after the reporting period, and it "has substance" and is in existence at the end of the reporting period.</p> <p>According to the subsequent amendment, as published in October 2022, covenants with which the entity must comply after the reporting date, do not affect classification of the liability as current or non-current. Additionally, the subsequent amendment adds disclosure requirements for liabilities subject to covenants within 12 months after the reporting date, such as disclosure regarding the nature of the covenants, the date they need to be complied with and facts and circumstances that indicate the entity may have difficulty complying with the covenants.</p>	The Amendment and subsequent amendment are effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2024 with earlier application being permitted. The Amendment and subsequent amendment are applicable retrospectively, including an amendment to comparative data.	<u>Example:</u> The Group is examining the effects of the Amendment on the financial statements with no plans for early adoption.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(2) (cont'd)	Furthermore, the Amendment clarifies that the conversion option of a liability will affect its classification as current or non-current, other than when the conversion option is recognized as equity.		

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(3) <b>Amendment to IAS 1, <i>Presentation of Financial Statements: "Disclosure of Accounting Policies."</i></b>	According to the amendment companies must provide disclosure of their <u>material</u> accounting policies rather than their significant accounting policies. Pursuant to the amendment, accounting policy information is material if, when considered with other information disclosed in the financial statements, it can be reasonably be expected to influence decisions that the users of the financial statements make on the basis of those financial statements. The amendment to IAS 1 also clarifies that accounting policy information is expected to be material if, without it, the users of the financial statements would be unable to understand other material information in the financial statements. The amendment also clarifies that immaterial accounting policy information need not be disclosed.	The amendment is applicable for reporting periods beginning on or after January 1, 2023. Earlier application is permitted	<u>Example:</u> The Group is examining the effects of the amendment on the financial statements with no plans for early adoption.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 4:- DISCLOSURE OF NEW STANDARDS IN THE PERIOD PRIOR TO THEIR ADOPTION (cont'd)

## New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)

Standard/interpretation/ amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(4) <b>Amendment to IAS 12, <i>Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction</i></b>	The Amendment narrows the scope of the exemption from recognizing deferred taxes as a result of temporary differences created at the initial recognition of assets and/or liabilities, so that it does not apply to transactions that give rise to equal and offsetting temporary differences. As a result, companies will need to recognize a deferred tax asset or a deferred tax liability for these temporary differences at the initial recognition of transactions that give rise to equal and offsetting temporary differences, such as lease transactions and provisions for decommissioning and restoration.	The Amendment is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2023, by amending the opening balance of the retained earnings or adjusting a different component of equity in the period the Amendment was first adopted. Earlier application is permitted.	<u>Example 1:</u> The Group is examining the effects of the amendment on the financial statements with no plans for early adoption.



**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS****NOTE 5:- CASH AND CASH EQUIVALENTS AND RESTRICTED CASH**

- a. Cash and cash equivalents

	<b>December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR '000</b>	
Euro	548	888
	<u>548</u>	<u>888</u>

**NOTE 6:- OTHER RECEIVABLES**

	<b>December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR '000</b>	
Governmental authorities	23	33
Prepayments to suppliers	157	182
Other receivables	408	322
	<u>588</u>	<u>537</u>

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 7:- PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

- a. Movement during the year:

	<b>Operating Hotels</b>
Balance at 1 January 2021	418,000
Additions	-
Depreciation	(10,816)
Revaluation	<u>30,816</u>
Balance at 31 December 2021	438,000
Additions	-
Depreciation	(10,846)
Revaluation	<u>45,746</u>
Balance at 31 December 2022	<u>472,900</u>

- b. Property plant and equipment are measured at fair value which has been determined based on a valuation of the Lutetia Hotel performed by Jones Lang Lasalle as at December 31, 2022. The valuator is an independent valuation specialist who holds a recognized and relevant professional qualification and has experience in the location and category of the property being valued. The fair value was measured based on an estimate of the expected future cash flows from the property. In assessing cash flows, their structured risks and limitations of income are considered by using a discounted yield that reflects their underlying risk supported by the standard yield in the market and by including adjustments for the specific characteristics of the property and the level of risk of future income expected there from.

The following are the unobservable significant data underlying the valuation:

	<b>December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Range</b>	
Cap rate	3.7%	3.5%
Discount rate	5.95%	5.75%
Value per room (in thousands)	Euros2,570	Euros2,380
Occupancy rate	51.3%-59.5%	55%-68%

Revaluation adjustment of property, plant and equipment is level 3 in the fair value hierarchy.

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS****NOTE 7:- PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Cont.)**

Hotel expected operating profits – the valuator took in consideration a good trend with a RevPar increased of +47% in 2022 with compare to 2019, predominantly driven by never witnessed ADR. They believe that ADR should remain on a high trajectory given the inflation and profile of the clients.

The occupancy rate of the hotel in 2023 is estimated to 51% and could raise to 60% in 2028. Average room rate of the hotel in 2023 is estimated to 1068 Euros and could raise to 1,227 Euros in 2028. The discount rate of cash flows is 5.95% and the terminal cap rate is 3.7%.

A decrease or increase in the projected operating profits by 5% would decrease or increase the aggregate value of hotel by 5% respectively. An increase or decrease in discount rates relating to the forecast range by 0.25% would decrease or increase the value of hotels by about 7% or 6%, respectively.

**NOTE 8: - CREDIT AND LOANS FROM FINANCIAL INSTITUTIONS**

In the year 2021 the company had a facility agreement with BNP Bank for an amount of Euros 126 million credit (including interest) to finance Lutetia Hotel construction. On June 2021 L.hotel SNC paid the Loan to the bank.

**NOTE 9:- TRADE PAYABLES**

	<b>December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR '000</b>	
Suppliers	6,142	4,630
Accrued expenses	7,610	9,567
	<u>13,752</u>	<u>14,197</u>

**NOTE 10:- LOANS FROM SHAREHOLDERS**

Acquisition costs and construction costs of the hotel is mainly financed by loans from shareholders in amount of Euro's 224 million as of December 31, 2022. The loans bear variable interest rate in a range of 3.52%-3.67% as of December 31, 2024 excluding the information regardnig debentures as bellow.

On November 30, 2021, debentures in the amount of 606.04 million NIS worth one NIS each were issued and listed by the parent company for trading on Tel Aviv stock exchange for a total of NIS 621 million, bearing a fixed annual interest rate of 0.5%. The parent company add 0.25% gap. Bonds are to be repaid in three installments of 1% of the principal on October 1 of each of the years 2024 to 2026, with 97% of the principal to be repaid on October 1, 2027. The interest on the bonds is paid in half-yearly installments each calendar year on the outstanding fund balance on the 1st of April as well as on the 1st of October of each of the years 2022 to 2027.

For the benefit of the trustee of the Series debentures that the Company will lien:

- 100% Shares of LHotel Holding BV held by Locka Holding BV

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

- 100% Participation units of Lutetia Hotel Financing - Limited Partnership held by the Parent company.

**NOTE 10:- LOANS FROM SHAREHOLDERS (Cont.)**

- All the rights and receipts of the parent company in respect of a loan agreement between the parent company as a lender and the partnership as a borrower, according to which the parent company provided the partnership with a loan in exchange for the issuance of debentures.
- All rights and receipts of the partnership by virtue of the loan agreement between the partnership and LHOTEL SNC.
- The parent company undertakes that as long as the debentures are in circulation, it will be able to pledge in a floating lien (current) all the parent company's assets and rights under certain restrictions only.

**NOTE 11:- TAXES ON INCOME**

- a. Tax rates applicable on the Company:

**The corporate tax in France:**

On 30 December 2017, the French government enacted a law according to which the effective corporate tax rate will be lowered from 34.43% to 25.82% by 2022.

The 25% CIT rate will be progressively extended to all entities for fiscal years starting on or after 1.1.2022, as follows:

For fiscal years starting on or after 1.1.2018, the CIT rate remains 33.33% (first Euro's500,000 of taxable income will be subject to 28% CIT).

For fiscal years starting on or after 1.1.2019, the CIT rate will be 31% (first Euro's500,000 of taxable income will be subject to 28% CIT).

For fiscal years starting on or after 1.1.2020, the CIT rate will be 28% for all entities.

For fiscal years starting on or after 1.1.2021, the CIT rate will be 26.5% for all entities.

For fiscal years starting on or after 1.1.2022, the CIT rate will be 25% for all entities.

- b. Taxes on income included in profit or loss:

	<b>Year ended December 31</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR '000</b>	
Deferred taxes	181	3,203
	<u>181</u>	<u>3,203</u>

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

## NOTE 12:- REVENUES

	Year ended December 31	
	2022	2021
	EUR '000	
Rooms revenue	32,650	13,637
Food and beverage revenue	14,048	7,110
Spa revenue	1,671	1,140
Other revenue	3,315	1,716
	<u>51,684</u>	<u>23,603</u>

## NOTE 13:- COSTS OF SALES

	Year ended December 31	
	2022	2021
	EUR '000	
Salaries and related expenses	20,755	11,269
Housing costs	4,717	1,693
Management fees & head office expenses	3,195	1,765
Costs of food and beverage	3,679	1,857
Linen & other cleaning	1,508	763
Marketing	694	259
Travel agencies commission	2,770	933
Rates & insurance	310	114
Credit card commission	846	352
Other taxes	847	659
Other	135	123
	<u>39,456</u>	<u>19,787</u>

## NOTE 14:- FINANCE EXPENSES, NET

	Year ended December 31	
	2022	2021
	EUR '000	
Interest on credit from banks	-	1,312
Interest on loans from shareholders, net	2,375	4,225
	<u>2,375</u>	<u>5,537</u>

## NOTE 15:- CONTINGENT LIABILITIES

# דוח מספר 3

**מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2022**



סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

### **דוח רואי החשבון המבקרים לשותפים של מימון מלון לוטסיה, שותפות מוגבלת**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מימון מלון לוטסיה, שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון השותפים והדוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה שהחלה ביום 14 ביוני 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות השותפים וההנהלה של השותפות. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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 וההנהלה של השותפות וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של השותפות לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון שותפיה ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה שהחלה ביום 14 ביוני 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

### **ענייני מפתח בביקורת**

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לשותפים בשותפות ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. קבענו כי אין ענייני מפתח בביקורת לתקשר.

סומך חייקין  
רואי חשבון

26 במרס, 2023



31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	1		<b>נכסים</b>
607,050	647,385	4	מזומנים הלוואה לצד קשור
607,050	647,386		<b>סה"כ נכסים</b>
607,050	647,386	4	<b>התחייבויות</b>
607,050	647,386		הלוואה מאלרוב נדל"ן ומלונאות (השותף הכללי)
607,050	647,386		<b>סה"כ התחייבויות</b>
-	-		<b>הון</b>
-	-		עודפים
-	-		<b>סה"כ עודף נכסים על התחייבויות</b>
607,050	647,386		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ - השותף הכללי

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 26 במרץ 2023

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

לתקופה שמיום 14 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,742	3,554	הכנסות מימון
(7,742)	(3,554)	הוצאות מימון
-	-	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
-	-	רווח לתקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

ס"ה"כ	אינימור בע"מ אלפי ש"ח	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ
-	-	-
-	-	-
-	-	-

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

לתקופה שמיום 14 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021

ס"ה"כ	אינימור בע"מ אלפי ש"ח	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ
-	-	-
-	-	-
-	-	-

יתרה ליום 14 ביוני 2021

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**דוח על תזרים המזומנים**

לתקופה שמיום 14 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
-	2,480	ריבית שהתקבלה
-	(2,479)	ריבית ששולמה
-	1	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(645,407)	-	מתן הלוואות לזמן ארוך
(645,407)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<b>תזרים מזומנים מפעילות מימון</b>
645,407	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
645,407	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
		<b>שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>
-	1	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-	-	
-	1	מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**באור 1- כללי****א. הישות המדווחת**

מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת הינה שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל ביום 14 ביוני 2021, מספר שותפות 540308046, כאשר מטרתה היחידה של השותפות הינה להוות צינור ייעודי לצורך העמדת הלוואות מאלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, כשותף הכללי לחברת L Hotel SNC שהינה צד קשור ונשלטת בעקיפין על ידי אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ואשר מחזיקה במלון לוטסיה בפריז, מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב אשר התקבלה על ידי אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ביום 14 בדצמבר 2021 על פי שטר הנאמנות ובתנאים זהים (Back to Back) לתנאי הפירעון של אגרות החוב האמורות. אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ שהינה השותף הכללי בשותפות המוגבלת, שותפה ב- 99.9% והשותף המוגבל, אינימור בע"מ אשר מוחזקת על ידי אלרוב נדל"ן ומלונאות בבעלות מלאה (בעקיפין), שותפה ב- 0.1%

**ב. הגדרות**

בדוחות כספיים אלה -

- (1) השותפות - מימון מלון לוטסיה - שותפות מוגבלת.
- (2) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- (3) השותף הכללי - אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ.
- (4) השותף המוגבל - אינימור בע"מ.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים****א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי השותפות בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן "IFRS"). הדוחות אושרו לפרסום על ידי השותף הכללי ביום 26 במרץ 2023.

**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

**באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית****א. מכשירים פיננסיים****(1) נכסים פיננסיים שאינן נגזרים****הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים**

השותפות מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו השותפות הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי.

**גריעת נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של השותפות לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר השותפות מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי. אם בידי השותפות נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, השותפות ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

**סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה**

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

**(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מנותני אשראי אחרים.

**הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות**

ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו השותפות הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

**מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות**

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

**גריעת התחייבויות פיננסיות**

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של השותפות פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

**שינוי תנאים מהותי של מכשיר חוב**

החלפה של מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, מטופלת כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה. בנוסף, תיקון משמעותי של התנאים של ההתחייבות פיננסית קיימת, או החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלים כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן. במקרים כאמור כל ההפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית המקורית לבין השווי הוגן של ההתחייבות הפיננסית החדשה מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון. התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששלמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווה באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית. בנוסף למבחן הכמותי כאמור, השותפות בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים. לפיכך, ככלל, החלפות של מכשירי חוב צמודים למדד במכשירים שאינם צמודים למדד נחשבות כהחלפות בעלות תנאים שונים באופן מהותי גם אם אינן מקיימות את המבחן הכמותי שבוצע לעיל.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****א. מכשירים פיננסיים (המשך)****(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (המשך)****שינוי תנאים לא מהותי של מכשיר חוב**

במקרה של שינוי תנאים (או החלפה) של מכשיר חוב שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

**קיזוז מכשירים פיננסיים**

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לשותפות קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

**ב. הכנסות והוצאות מימון**

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו ורווחים משינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים גם ריביות. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו ושינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיות מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו). בדוחות על תזרימי מזומנים ריביות שהתקבלו ושולמו מוצגות במסגרת תזרים מזומנים מפעילות שוטפת.

**באור 4 - הלוואות**

כאמור, השותפות התאגדה בישראל ביום 14 ביוני 2021, כאשר מטרתה היחידה הינה להוות צינור ייעודי לצורך העמדת הלוואות מאלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, כשותף הכללי לחברת L Hotel SNC שהינה צד קשור ונשלטת בעקיפין על ידי אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ואשר מחזיקה במלון לוטסיה בפריז, מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') אשר התקבלה על ידי אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ביום 14 בדצמבר 2021 על פי שטר הנאמנות ובתנאים זהים (Back to Back) לתנאי הפירעון של אגרות החוב האמורות. להלן פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ו') : אגרות החוב הונפקו ונרשמו למסחר בבורסה בסך של 606.04 מיליון ש"ח בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת תמורת סך של כ- 621 מיליון ש"ח, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.5% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. אגרות חוב עומדות לפירעון בשלושה תשלומים בגובה של 1% מהקרן ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026, כאשר 97% מהקרן יפרע ביום 1 באוקטובר 2027. הריבית בגין אגרות החוב משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלנדרית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת ביום 1 לחודש אפריל וכן ביום 1 לחודש אוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027. ההלוואה ניתנה בתנאי ריבית של 1.95%.

**באור 5 - שעבודים**

כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ על פי אגרות החוב (סדרה ו') ושטר הנאמנות אג"ח ו', משועבד לטובת הנאמן :

- שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל (100%) יחידות ההשתתפות של אלרוב נדל"ן ומלונאות בשותפות.
- שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל (100%) המניות של L Hotel Holding BV חברה פרטית שהתאגדה בהולנד מספר חברה 5529658
- שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות ותקבולי אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ בגין הסכם ההלוואה בין אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ כמלווה לשותפות כלווה על פיו העמידה אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ לשותפות הלוואה שהינה תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') נשוא שטר נאמנות אג"ח ו'.

## באור 5 - שעבודים (המשך)

4. שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות ותקבולי השותפות מכח הסכם ההלוואה בין השותפות כמלווה לבין L Hotel SNC חברה פרטית שהתאגדה בצרפת מספר חברה 451-324-867 כלווה על פיו העמידה השותפות ל- L Hotel SNC הלוואה שהינה תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') נשוא שטר נאמנות אג"ח ו'. כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מ- L Hotel SNC לשותפות על מנת שהאחרונה תוכל להחזיר את ההלוואה שקיבלה מאלרוב נדל"ן ומלוונאות בע"מ והכל לצורך פירעון של אגרות חוב (סדרה ו') ו/או תשלומי ריבית.

5. שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלרוב נדל"ן ומלוונאות בע"מ בחשבון הנאמנות אשר יפתח על ידי הנאמן, על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). כל זכויות אלרוב נדל"ן ומלוונאות בע"מ בו על תתי חשבונותיו ישועבדו על ידי אלרוב נדל"ן ומלוונאות בע"מ לטובת הנאמן על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה תיקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של אלרוב נדל"ן ומלוונאות בע"מ, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות אג"ח ו'. כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מהשותפות לאלרוב נדל"ן ומלוונאות בע"מ לצורך פירעון של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו').

6. שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפות בחשבון השותפות. כל זכויות השותפות בו על תתי חשבונותיו, לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון השותפות. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה תיקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של השותפות, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות אג"ח ו'. כל האמור ולמעט, לצורך ביצוע החזר הלוואה מהשותפות לאלרוב נדל"ן ומלוונאות בע"מ לצורך פירעון של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו'). בנוסף ועל מנת להבטיח את התחייבויות אלרוב נדל"ן ומלוונאות בע"מ כלפי הנאמן, L Hotel Holding SAS חברה פרטית שהתאגדה. בצרפת מספר חברה 521-860-882 שיעבדה לטובת השותפות את כל (100%) מניות L Hotel SNC.



# דוח מספר 4

**LHOTEL HOLDING B.V.**

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**AS OF DECEMBER 31, 2022**

**EURO IN THOUSANDS**

-----

**LHOTEL HOLDING B.V.****CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**

---

	<b>December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR '000</b>	
<b>ASSETS</b>		
<b>CURRENT ASSETS:</b>		
Cash and cash equivalents	1,092	1,115
Trade receivables	1,325	582
Inventory	<u>1,526</u>	<u>1,526</u>
<b>Total current assets</b>	<u>3,943</u>	<u>3,223</u>
<b>NON-CURRENT ASSETS:</b>		
Property, plant and equipment	438,900	404,000
Goodwill	45,605	45,605
Deferred taxes	68	61
Other receivables	<u>440</u>	<u>502</u>
<b>Total non-current assets</b>	<u>485,013</u>	<u>450,168</u>
<b>Total assets</b>	<u><u>488,956</u></u>	<u><u>453,391</u></u>

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.



**LHOTEL HOLDING B.V.****CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM INCOME STATEMENTS**

---

	<b>Year ended December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR '000</b>	
Revenues	51,684	23,603
Cost of sales	<u>39,568</u>	<u>19,891</u>
Gross (loss) profit before depreciation expenses	<u>12,116</u>	<u>3,712</u>
Depreciation expenses	<u>10,847</u>	<u>10,816</u>
Gross Profit	<u>1,269</u>	<u>(7,104)</u>
General and administrative expenses	<u>618</u>	<u>724</u>
Operating Profit	651	(7,828)
Other Income	<u>395</u>	<u>          </u>
Operating profit (loss) before finance expenses	1,046	(7,828)
Finance expenses, net	<u>(4,938)</u>	<u>(8,003)</u>
Loss before tax benefit	(3,892)	(15,831)
Tax benefit	<u>833</u>	<u>3,763</u>
Loss	<u><u>(3,059)</u></u>	<u><u>(12,068)</u></u>

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

**LHOTEL HOLDING B.V.**

**CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME**

	<b>Year ended</b>	
	<b>December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR '000</b>	
Loss	<u>(3,059)</u>	<u>(12,068)</u>
Other comprehensive income for the period (net of tax):		
Items not to be reclassified to profit or loss in subsequent periods:		
Revaluation of property, plant and equipment, net	<u>33,933</u>	<u>22,858</u>
<u>Total</u> other comprehensive (loss) income	<u>33,933</u>	<u>22,858</u>
<u>Total</u> comprehensive loss	<u>30,874</u>	<u>10,790</u>

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

**LHOTEL HOLDING B.V.**

**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**

	<b>Share capital</b>	<b>Revaluati on reserve, net</b>	<b>Reserve of transactions with controlling shareholders</b>	<b>Retained earnings (deficit)</b>	<b>Total Equity</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Balance as of January 1, 2021	65,920	34,302	-	(43,618)	56,604
Loss	-	-	-	(12,068)	(12,068)
Other comprehensive income	-	22,858	-	-	22,858
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Balance as of December 31, 2021	<u>65,920</u>	<u>57,160</u>	-	<u>(55,686)</u>	<u>67,394</u>
Loss	-	-	-	<b>(3,059)</b>	<b>(3,059)</b>
Reserve of transactions with controlling shareholders	-	-	<b>4,341</b>	-	<b>4,341</b>
Other comprehensive (loss) income	-	<b>33,933</b>	-	-	<b>33,933</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Balance as of December 31, 2022	<u><b>65,920</b></u>	<u><b>91,093</b></u>	<u><b>4,341</b></u>	<u><b>(58,745)</b></u>	<u><b>102,609</b></u>

**LHOTEL HOLDING B.V.**

**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS**

	Year ended December 31,	
	2022	2021
	EUR '000	
<u>Cash flows from operating activities:</u>		
Loss	(3,059)	(12,068)
Adjustments to reconcile net income to net cash from operating activities:		
Adjustments to the profit or loss items:		
Finance expense, net	5,057	7,962
Tax benefit	(833)	(3,763)
Depreciation and amortization	10,847	10,816
	15,071	15,014
Changes in asset and liability items:		
Decrease (Increase) in inventory	-	4
Decrease (Increase) in trade receivables	(681)	502
Increase in trade payables, other current liabilities and accrued expenses	1,026	1,599
	345	2,105
Cash paid during the year for:		
Interest paid	(746)	(1,312)
Net cash (used) from operating activities	11,611	3,739
<u>Cash flows from investing activities:</u>		
Additions to property, plant and equipment (including VAT)	-	-
Net cash used for investing activities	-	-
<u>Cash flows from financing activities:</u>		
Receipt of credit from banks	-	(118,956)
Capex payment	(476)	(1,090)
Receipt of loans from shareholders, net	(11,158)	116,557
Net cash provided by financing activities	(11,634)	(3,489)
Decrease in cash and cash equivalents	(23)	250
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	1,115	865
Cash and cash equivalents at the end of the year	1,092	1,115

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.





**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

**1. כללי**

דירקטוריון החברה מתכבד להציג את הדוחות הכספיים של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ פועלת בעיקר בתחומי הנדל"ן להשקעה והמלונאות בישראל ובחו"ל, באופן ישיר ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה (להלן-"הקבוצה").

**הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד**

**החברה**

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה (להלן: "הקבוצה" או "החברה"), בעיקר בתחומי הנדל"ן להשקעה והמלונאות, בישראל ומחוץ לישראל, על ידי ייזום או רכישה של נכסים מניבים, ובפרט מרכזי מסחר, משרדים ובתי מלון וכן בתחום של השקעות בניירות ערך, במסגרתו משקיעה הקבוצה בעיקר במניות כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ. למועד הדו"ח, פעילותה של הקבוצה מחוץ לישראל בתחום הנדל"ן להשקעה מתרכזת בשוויץ לצד השקעות מסוימות בצרפת (בעיקר בפריס) וכן בלונדון אנגליה ובתחום המלונאות מתרכזת באמסטרדם, בלונדון ובפריס.

**דגשים עיקריים בשנת הדוח-**

**רווח נקי לשנה** - רווח נקי בשנת הדוח של כ- 207 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי של כ-593 מיליון ש"ח בשנת 2021.

**רווח כולל לשנה** - רווח כולל בשנת הדוח של כ- 1,135 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח כולל של כ-670 מיליון ש"ח בשנת 2021.

**עליה בהון העצמי (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) -** בשנת הדוח עליה של כ- 1,722 מיליון ש"ח (להון עצמי בסך של כ- 7,302 מיליון ש"ח), העלייה נובעת בעיקר מהשפעת ההנפקת חברת הבת בשוויץ בסך של כ-656 מיליון ש"ח (עיקר ההשפעה על סעיף זכויות שאינן מקנות שליטה), משערוך רכוש קבוע נטו ממס בסך של כ-596 מיליון ש"ח, מגידול בהפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ בסך של כ-331 מיליון ש"ח וכן מרווח לתקופה בסך של כ-207 מיליון ש"ח. מאידך ירד סך ההון מדיבידנד שחולק בתקופת הדוח בסך של כ-70 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שיעור ההון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) מסך המאזן מהווה כ- 44% (כ-38% ליום 31.12.2021).

**עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה -** בשנת 2022 נרשמה עליה נטו בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (לפני השפעת מס) בסך של כ- 228 מיליון ש"ח, בהשוואה לעליה נטו בסך של כ- 436 מיליון ש"ח (לפני השפעת מס) בשנת 2021.

**רווח תפעולי מהפעלת בתי מלון-** בשנת 2022 הסתכם הרווח התפעולי בסך של כ- 213 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח התפעולי (לא כולל הוצאות סגירת בתי מלון) בסך של כ- 23 מיליון ש"ח בשנת 2021. (לפרטים נוספים- ראו סעיף 2.4.2 להלן).

**תזרים מזומנים מפעילות שוטפת-** בשנת 2022 הסתכם התזרים מפעילות שוטפת בסך של כ- 345 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 194 מיליון ש"ח בשנת 2021 (להסבר בדבר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת- ראו סעיף 2.3 הערה (1) להלן).

2.1 המצב הכספי (מיליוני ש"ח)

הסבר	הפרש	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2022	המצב הכספי (במיליוני ש"ח)
	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	
	39	120	159	מזומנים ושווי מזומנים
(1)	(78)	860	782	ניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	20	24	44	לקוחות
	6	41	47	חייבים אחרים, לרבות מכשירים נגזרים
	(2)	6	4	נכסי מיסים שוטפים
	-	24	24	מלאי מלונאי
(2)	(35)	35	-	נדלי"ן להשקעה מוחזק למכירה
(2)	(45)	45	-	רכוש קבוע לפי סכום משוערך מוחזק למכירה
	(95)	1,155	1,060	<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
	-	1	1	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	-	5	5	השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	89	27	116	חייבים לזמן ארוך, לרבות מכשירים נגזרים
(3)	1,024	8,841	9,865	נדלי"ן להשקעה
(4)	(14)	131	117	רכוש קבוע לפי עלות
(4)	824	4,430	5,254	רכוש קבוע לפי סכום משוערך
	11	160	171	נכסים בלתי מוחשיים
	1,934	13,595	15,529	<b>סך הכל נכסים שאינם שוטפים</b>
	1,839	14,750	16,589	<b>סך הכל נכסים</b>
	(174)	174	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
(5)	72	434	506	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
(7)	186	231	417	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	4	14	18	הטבות לעובדים לזמן קצר
	16	60	76	ספקים ונותני שירותים
	31	289	320	זכאים אחרים, לרבות מכשירים נגזרים
	5	19	24	התחייבות למיסים שוטפים
	140	1,221	1,361	<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
(6)	(234)	5,607	5,373	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(7)	(73)	1,013	940	אגרות חוב
	18	55	73	התחייבויות פיננסיות אחרות לרבות מכשירים נגזרים
	(3)	14	11	הטבות לעובדים
	2	17	19	פקדונות
	267	1,243	1,510	התחייבות למסים נדחים
	(23)	7,949	7,926	<b>סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות</b>
	117	9,170	9,287	<b>סך הכל התחייבויות</b>
	-	36	36	הון מניות
	-	232	232	פרמיה על מניות
	-	280	280	קרן בגין מיזוג
	558	962	1,520	קרן הון משערך רכוש קבוע, נטו ממס
	228	(242)	(14)	קרן תרגום של פעולות חוץ
	(106)	(*) (-)	(106)	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
	116	3,816	3,932	עודפים
	796	5,084	5,880	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
	926	496	1,422	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
(8)	1,722	5,580	7,302	<b>סך הכל הון</b>
	1,839	14,750	16,589	<b>סך הכל הון והתחייבויות</b>

הסברים לשינויים ליום 31.12.2022 בהשוואה ליום 31.12.2021:

- (1) ניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד - הקיטון נובע בעיקר מירידת ערך מניות בסך של כ-221 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בעיקר מניות כלל. מנגד נרכשו ניירות ערך, נטו (בניכוי מכירות) בסך של כ-144 מיליון ש"ח. לעניין שינויים בשווי ניירות ערך לאחר תאריך המאזן – ראו סעיף 5 (1) להלן.
- (2) נדלין להשקעה ורכוש קבוע מוחזקים למכירה- 2 נכסים (נופי השרון ונדלין מניב הצמוד לו בנתניה) שנמכרו בתקופת הדוח, והוצגו ברכוש שוטף ליום 31.12.2021.
- (3) נדלין להשקעה- הגידול בנדלין להשקעה בסך של כ-1,024 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהתחזקות המטבעות האירופאיים ביחס לשקל שהביאה לעליה בערך השקלי של הנדלין להשקעה של הקבוצה בעיקר בשוויץ בסך כולל של כ-671 מיליון ש"ח. כמו כן רשמה החברה רווחי שערות נטו מעליית ערך נדלין להשקעה בסך של כ-228 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מנכסי הנדלין המניב בישראל בעקבות עדכון הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים ליום 31 בדצמבר 2022 (לפרטים נוספים בדבר שערות נדלין להשקעה- ראו סעיף 2.2 להלן).
- (4) רכוש קבוע- הגידול בסך של כ-810 מיליון ש"ח נבע בעיקר משערות מלוונות החברה בסך של כ-755 מיליון ש"ח וכן מהחזקות מטבעות הלירה שטרלינג והאירו ביחס לשקל שהביאה לעליית ערך השקלי של הרכוש הקבוע באנגליה, צרפת והולנד בסך של כ-143 מיליון ש"ח. מנגד נרשמו הוצאות פחת בסך של כ-121 מיליון ש"ח.
- (5) חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים- עלייה בחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-72 מיליון ש"ח נובע מחלויות שוטפות של הלוואות בשוויץ ובצרפת.
- (6) הלוואות מתאגידים בנקאיים - הקיטון בהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-235 מיליון ש"ח בעיקר עם פירעון הלוואות לזמן ארוך בשוויץ לאחר גיוס הון מניות בשוויץ (ראו סעיף 2.4.1 להלן).
- (7) אגרות חוב - הגידול באגרות חוב כולל חלויות שוטפות בסך של כ-114 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהרחבת אגרות החוב (סדרה ה') בסך של כ-104 מיליון ש"ח שבוצעה בחודש פברואר 2022 (ראו סעיף 2.3.2 להלן), וכן מהפרשי הצמדה בשל עלייה בשיעור המדד המחירים לצרכן בתקופה, מאידך, פידיון סופי של אגרות חוב (סדרה ג').
- (8) סך הכל הון - הגידול בהון בסך של כ-1,722 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהשפעת ההנפקת חברת הבת בשוויץ בסך של כ-656 מיליון ש"ח (עיקר ההשפעה על סעיף זכויות שאינן מקנות שליטה), משערות רכוש קבוע נטו ממס בסך של כ-596 מיליון ש"ח, מגידול בהפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ בסך של כ-331 מיליון ש"ח וכן מרווח לתקופה בסך של כ-207 מיליון ש"ח. מאידך ירד סך ההון מדיבינדנד שחולק בתקופת הדוח בסך של כ-70 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שיעור ההון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) מסך המאזן מהווה כ-44% (כ-38% ליום 31.12.2021).

## 2.2. תוצאות הפעולות (במיליוני ש"ח)

להלן הסברים והערות לסעיפים עיקריים בתקופת הדוח והתקופה המקבילה:

הסבר	הפרש במיליוני ש"ח	רווח והפסד (במיליוני ש"ח)	
		2021 במיליוני ש"ח	2022 במיליוני ש"ח
(1)	419	278	697
(2)	9	372	381
(3)	(3)	5	2
	9	43	52
(3)	(280)	289	9
(4)	(208)	436	228
	<b>(54)</b>	<b>1,423</b>	<b>1,369</b>
(1)	229	255	484
(1)	(5)	5	-
	(4)	114	108
	<b>218</b>	<b>374</b>	<b>592</b>
	-	29	29
(6)	(6)	8	2
	10	38	48
	(1)	15	14
(5)	33	73	106
(3)	221	-	221
	<b>475</b>	<b>537</b>	<b>1,012</b>
	<b>(529)</b>	<b>886</b>	<b>357</b>
(6)	86	(159)	(73)
	<b>(443)</b>	<b>727</b>	<b>284</b>
(7)	57	(134)	(77)
	<b>(386)</b>	<b>593</b>	<b>207</b>
	(381)	528	148
	(5)	65	59
	<b>(386)</b>	<b>593</b>	<b>207</b>

### הסברים לשינויים במהלך שנת הדוח לעומת שנת 2021:

- (1) רווח (הפסד) תפעולי מבתי המלון (לפני הוצאות פחת ומימון) - בשנת הדוח נרשם רווח תפעולי בסך של כ- 213 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח תפעולי בסך של כ- 18 מיליון ש"ח בשנת 2021, לפירוטים ראו סעיף 2.4.2 להלן.
- (2) הכנסות שכר דירה ודיור מוגן - בשנת הדוח עלו הכנסות שכר דירה מגידול בהכנסות שכר דירה בשוויץ הן עם גידול בתפוסה והן מהכללת הכנסות של נכס מניב שנרכש בשוויץ במרץ 2021 ואשר הכנסות ממנו לא נכללו במלואן בתקופה המקבילה. מאידך נרשמה ירידה עקב סיום חוזה שכירות של שוכר בבניין משרדים בית אסיה בתל אביב במהלך שנת 2021 והערכות לביצוע שיפוץ מסיבי בבית אסיה (לפרטים ראו - פרק אי- סעיף 7.2).
- (3) רווח (הפסד) מניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד והכנסות (הוצאות) אחרות - בשנת הדוח נרשם הפסד, רובו ככולו מירידת ערך מניות, בסך של 221 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח של 289 מיליון ש"ח בשנת 2021. לפרטים נוספים - ראו סעיף 2.4.3 להלן.
- (4) עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה - עליה במהלך תקופת הדוח נובעת בעיקר מעליית ערך של הנדל"ן המניב בישראל לאור השפעת עליית מדד המחירים לצרכן על דמי השכירות. (לפרטים נוספים בדבר שערך נדל"ן להשקעה - ראו סעיף 2.2 להלן).
- (5) הוצאות הנהלה וכלליות - מרבית העלייה בהוצאות בתקופת הדוח נובעת מהוצאות הנפקה של החברה הבת בשוויץ.

- (6) הוצאות מימון, נטו- הקיטון בהוצאות המימון בשנת הדוח נובע בעיקר משינויים בשווי הוגן של עסקאות עתידיות להחלפת הריבית, מאידך נרשמו הוצאות מהפרשי הצמדה למדד בישראל גבוהות יותר בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בשל עלייה בשיעור מדד המחירים בישראל (מדד ידוע) בשנת הדוח של כ- 5.3% בהשוואה לעליה של כ- 2.4% בתקופה המקבילה אשתקד.
- (7) הוצאות מסים על הכנסה- במהלך תקופת הדוח ירד שיעור המס באחד הקנטונים בשוויץ, כתוצאה מהקיטון כאמור, רשמה החברה הכנסות מס מקיטון בהתחייבויות למסים נידחים בסך של כ- 12 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים- ראו ביאור ג'30(4) לדוחות הכספיים).

השפעת אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מסי 8-99 של הרשות לניירות הערך

### השפעת האינפלציה

מאז שנת 2009 האינפלציה בישראל הייתה במגמת ירידה ובשבע השנים האחרונות (2014 עד 2021) שיעורי האינפלציה היו נמוכים ביותר ונעו כמעט בכל השנים בטווח של עד 1%. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם -בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של 2.8% ועליית המדד המחירים לשנת הדוח שיקפה עליה של כ-5.3%.

האשראי וההלוואות מתאגידים הבנקאיים שנטלה החברה בישראל ובחו"ל, שנכון ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו בסך של כ-5,878 מיליון ש"ח, אינם צמודים למדד. אגרות החוב של החברה שנכון ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו בסך של כ-1,357 מיליון ש"ח (כ-19% מסך החוב הפיננסי של החברה לאותו מועד וכ-8% ממאזן החברה לאותו מועד) צמודות למדד המחירים לצרכן. בשנת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ-5.3% לעומת עליה של כ-2.4% בשנת 2021. עליית המדד בגין אגרות החוב סדרות ג', ד' ו-ה' ששימוש את החברה הן בשנת הדוח והן בשנת 2021 גרמו לרישום הוצאות הפרשי הצמדה במהלך שנת הדוח בסך של כ-37 מיליון ש"ח לעומת הוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-17 מיליון ש"ח בשנת 2021. בנוסף אגרות החוב סדרה ו' שגויסו לקראת סוף שנת 2021 גרמו להוצאות הפרשי הצמדה במהלך תקופת הדוח בסך של כ-31 מיליון ש"ח.

כל הסכמי השכירות של החברה מול שוכרי נכסיה בישראל צמודים למדד המחירים לצרכן. לפיכך, בעת עליית מדד המחירים לצרכן הכנסות דמי השכירות גדלות אף הן בהתאם לשיעור עליית המדד בישראל. כמו כן, דמי השכירות של הנדל"ן להשקעה בשוויץ צמודים בדרך כלל (בשיעור משתנה) למדד המחירים לצרכן בשוויץ, כאשר מנגד ההלוואות למימון הנכסים בשוויץ אינן צמודות למדד.

הפעילות המלונאית של החברה אינה צמודה למדד המחירים לצרכן ועם זאת במהלך שנת הדוח עלו מחירי החדרים של בתי המלון של החברה בישראל ובחו"ל בשיעור גבוה יותר משיעור עליית המדד באותן המדינות. יש לציין כי גם מחירי העלויות של הפעילות המלונאית נחשפו לעלויות המחירים, אך בשעורים נמוכים מהעלייה במחירי החדרים והשירותים המלונאיים. במהלך שנת הדוח רשמה החברה רווח תפעולי מהפעילות המלונאית בסך של כ-213 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-18 מיליון ש"ח בשנת 2021 וכן בהשוואה לרווח תפעולי בסך של כ-113 מיליון ש"ח שנרשם בשנת 2019 המשקף רווח תפעולי שנתי ללא השפעות נגיף הקורונה.

בהתחשב בהתחייבות אגרות החוב בסך של כ-1,357 מיליון ש"ח כאמור לעיל, כל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן תגדיל את הוצאות המימון של החברה בסך של כ-14 מיליון ש"ח. כיוון שלחברה נכסי נדל"ן מניב בישראל עם הכנסות שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן כאמור, וכן שווי נכסי הנדל"ן מניב בישראל מחושבים, ברובם, בהתאם לגישת היוון ההכנסות, הרי שגידול בהכנסות בשל עליית המדד, יביא לעליה בשווי נכסי הנדל"ן המניב (בהתעלם מהשפעות אחרות על השווי).

להערכת החברה החשיפה לעליית מדד המחירים לצרכן לא תשפיע באופן מהותי על התוצאות העסקיות של החברה בעתיד.

### השפעת הריבית

בהמשך להעלאות הריבית של הבנקים במרכזיים באירופה ובארה"ב, החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית בישראל והיא עלתה במספר פעימות משיעור אפסי (שבו שררה במשך כ-7 שנים) ל-4.25% נכון למועד פרסום הדוח.

במהלך תקופת הדוח לא רשמה החברה גידול מהותי בהוצאות מימון בעקבות העלאות בשיעורי הריבית בישראל ובחו"ל נוכח העובדה שמרבית ההתחייבויות הפיננסיות של החברה הינן בריבית קבועה וכן מתוך ההלוואות בריבית משתנה מרבית הסכום הינו במטבע פרנק שוויצרי ואירו, כאשר שיעורי הריבית

בהלוואות אלו עלו באופן מתון יותר מהעלייה בריבית בנק ישראל. יש לציין כי בשוויץ על מרבית ההלוואות הבנקאיות בריבית משתנה החברה מבצעת עסקאות הגנה להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה. כתוצאה מהפרשים בשוויץ של העסקאות ההגנה כאמור רשמה החברה במהלך שנת הדוח הכנסות מימון בסך של כ-97 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות בסך של כ-14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

נכון ליום 31.12.2022 ההתחייבות בגין אגרות החוב בסך של כ-1,357 מיליון ש"ח הינן בריבית קבועה. האשראי וההלוואות מתאגדים בנקאיים בסך של כ-5,878 מיליון ש"ח מרביתו בפרנק שוויצרי, וכן בלירה שטרלינג ובאירו (ראו פירוט בדוח לפי בסיסי הצמדה המצורף לדוח זה). מתוך הסכומים האמורים לעיל, לחברה אשראי והלוואות בריבית משתנה וללא עסקאות הגנה להחלפת הריבית נכון ליום 31.12.2022 בסך של כ-3,262 מיליון ש"ח. בהתאם, ככל ששיעור הריבית יעלה ב-1% יגרום הדבר לגידול בהוצאות המימון של החברה בכ-33 מיליון ש"ח. לפי הערכת החברה קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם העלאות הריבית, ככל שיהיו בעתיד, ובין היתר לעמוד באמות מידה פיננסיות בעתיד הנראה לעין, בין השאר, לאור תזרים המזומנים שלה, האמצעים הנזילים אשר נמצאים ברשותה כולל, בין היתר, יתרת מזומנים, ניירות ערך סחירים, מסגרות אשראי לא מנוצלות (נכון למועד פרסום הדוח) ועוד.

### הסביבה העסקית בישראל

במהלך חודש ינואר 2023 החלה ממשלת ישראל לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל.

השינויים המוצעים מעוררים מחלוקות וביקורות נרחבות בקרב מומחים מתחום הכלכלה והמשפט והן בקרב הציבור על פי הערכות כלכלנים בכירים במשק עלולים להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל.

ככל שהערכות כולן או חלקן, תתממשנה, הרפורמה עלולה להוביל להורדת דירוג של מדינת ישראל, לפגיעה בהשקעות בישראל, ופגיעה במשק הישראלי בכללותו. אין ביכולת החברה להעריך את ההשפעות האמורות על המשק ועל החברה בפרט.

**יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיפים אלו לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968- המבוסס על הנחות, תחזיות, תכניות החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה שינוי במצב הכלכלי, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21.5 בפרק א "תיאור עסקי התאגיד" לדוח התקופתי 2022.**

### **עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (לפני מס)**

להלן הרכב עליה (ירידה) בשווי הוגן (לפני מס) של נדל"ן להשקעה לפי מדינות (במיליוני ש"ח):

מדינה/ שנה	2022	2021	2020
ישראל	264	273	8
שוויץ	3	167	31
צרפת	72	10	(5)
אנגליה	(111)	(14)	(86)
<b>סה"כ</b>	<b>228</b>	<b>436</b>	<b>(52)</b>

### **2.2.1. דוח על הרווח הכולל**

הרווח הכולל בשנת 2022 הסתכם בסך של כ-1,135 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח כולל בסך של כ-670 מיליון ש"ח בשנת 2021.

המרכיבים האחרים של הרווח הכולל בשנת הדוח (פרט לרווח הנקי), הינם בעיקר שערות חיובי של רכוש קבוע, נטו ממס וכן השפעת הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ.

שערות חיובי של רכוש קבוע, נטו ממס (וכולל חלק המיעוט) בשנת 2022 הסתכם בכ-596 מיליון ש"ח שכלל בעיקר שערות חיובי בשוויץ ההוגן של מלונות הקבוצה, בהשוואה לשערות חיובי של רכוש קבוע בסך של כ-218 מיליון ש"ח בשנת 2021.

עליה בשקלים בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ הסתכמו בשנת הדוח בסך של כ-331 מיליון ש"ח, לעומת ירידה בסך של כ-141 מיליון ש"ח בשנת 2021.

**תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2022 (באלפי שקלים חדשים)**

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
					<b>הכנסות</b>
697,434	218,406	192,316	192,461	94,251	מהפעלת בית מלון
380,511	97,878	96,285	93,606	92,742	שכר דירה ודיור מוגן
1,543	(14)	8	-	1,549	תחזוקה - מדיור מוגן
52,193	13,983	13,587	12,512	12,111	הכנסות ניהול נכסים
9,298	398	7,755	534	611	רווח מניירות ערך והכנסות אחרות
227,512	46,064	161,768	16,799	2,881	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
<u>10</u>	<u>(12)</u>	<u>4</u>	<u>18</u>	<u>-</u>	חלק ברווחי חברות כלולות
<b>1,368,501</b>	<b>376,703</b>	<b>471,723</b>	<b>315,930</b>	<b>204,145</b>	<b>סה"כ</b>
					<b>הוצאות</b>
484,039	134,820	130,393	128,403	90,423	הפעלת בית מלון
<u>107,771</u>	<u>26,369</u>	<u>26,420</u>	<u>27,285</u>	<u>27,697</u>	פחת בתי מלון
591,810	161,189	156,813	155,688	118,120	סה"כ הוצאות הפעלת בתי מלון
29,234	6,876	7,929	7,359	7,070	הוצאות תפעול נכסים
2,149	3	19	161	1,966	תחזוקה - מדיור מוגן
47,709	12,819	12,687	11,231	10,972	הוצאות ניהול נכסים
13,693	3,337	3,240	3,324	3,792	פחת הנהלה וכלליות
106,372	31,533	21,927	35,679	17,233	הנהלה וכלליות
221,277	17,951	16,499	141,390	45,437	הפסד מניירות ערך והוצאות אחרות
<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>(6)</u>	<u>6</u>	חלק בהפסד חברות כלולות
<b>1,012,244</b>	<b>233,708</b>	<b>219,114</b>	<b>354,826</b>	<b>204,596</b>	<b>סה"כ</b>
<b>356,257</b>	<b>142,995</b>	<b>252,609</b>	<b>(38,896)</b>	<b>(451)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
72,581	15,097	48,358	6,178	2,948	הוצאות מימון, נטו
<b>283,676</b>	<b>127,898</b>	<b>204,251</b>	<b>(45,074)</b>	<b>(3,399)</b>	<b>רווח (הפסד) מפעולות לפני מסים</b>
(76,811)	(51,261)	(45,764)	12,933	7,281	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
<b>206,865</b>	<b>76,637</b>	<b>158,487</b>	<b>(32,141)</b>	<b>3,882</b>	<b>רווח (הפסד) נקי לתקופה</b>
					<b>מרכיבים אחרים של הרווח הכולל</b>
331,184	167,453	(23,975)	170,325	17,381	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
1,229	1,229	-	-	-	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
595,866	595,088	2,979	(1,367)	(834)	שערוך רכוש קבוע, נטו ממס
<b>1,135,144</b>	<b>840,407</b>	<b>137,491</b>	<b>136,817</b>	<b>20,429</b>	<b>רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
939,643	762,137	127,429	49,419	658	בעלים של החברה
195,501	78,270	10,062	87,398	19,771	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>1,135,144</b>	<b>840,407</b>	<b>137,491</b>	<b>136,817</b>	<b>20,429</b>	<b>רווח כולל לתקופה</b>



## שינויים מהותיים בנתוני הדוחות הכספיים בין הרבעונים בשנת הדוח

הכנסות בניכוי הוצאות הפעלת בתי המלון –

השינויים בתוצאות הפעלת בתי מלון נובעים בעיקר בשל התנודתיות בשעורי התפוסה בין עונות השנה. עונות השיא הן באביב ובסתיו במהלכן חלים חגי ישראל והחגים הנוצריים, וכן מתקיימים כנסים ופסטיבלים רבים.

עליה בשווי הוגן של נדלין להשקעה - רווח והפסד מעליית ערך של נדלין להשקעה נרשם בעיקר ברבעון רביעי של השנה בעקבות עדכון שווי של נדלין להשקעה של הקבוצה.

הוצאות מימון – התנודתיות בהוצאות המימון נובעת בין היתר משינויים בהפרשי שער והצמדה בין הרבעונים במהלך שנת הדוח ומשינויים בשווי הוגן של עסקאות עתידיות להחלפת הריבית.

### 2.3 תזרים מזומנים, נזילות ומקורות מימון

להלן עיקרי הסעיפים של דוח תזרים המזומנים במיליוני ש"ח:  
שנה

2020	2021	2022	
<b>115</b>	<b>194</b>	<b>345</b>	<b>תזרים מפעילות שוטפת (1)</b>
78	(176)	(144)	שינויים בניירות ערך סחירים
3	5	2	דיבידנדים שהתקבלו
(23)	62	(10)	תקבול (תשלום) עבור מכשירים נגזרים, נטו
(11)	(6)	(18)	השקעה ברכוש קבוע
(396)	(322)	(146)	השקעה בנדלין להשקעה (2)
(8)	-	-	שינוי במזומנים מוגבלים
-	-	96	תמורה ממכירת רכוש קבוע ונדלין להשקעה
=	(1)	=	סעיפים אחרים
<b>(357)</b>	<b>(438)</b>	<b>(220)</b>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
(47)	(1)	-	רכישה עצמית של מניות החברה
219	414	(175)	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
406	252	600	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(23)	(817)	(1,169)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	648	104	תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(214)	(229)	(55)	פרעון אגרות חוב
(71)	(24)	(19)	פרעון אשראי מספקים בגין בניה
(7)	(4)	(70)	חלוקת דיבידנד
=	=	655	הנפקה של חברה בת
(4)	(5)	(1)	סעיפים אחרים
<b>259</b>	<b>234</b>	<b>(130)</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
<b>17</b>	<b>(10)</b>	<b>(5)</b>	<b>גידול (קטיון) נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>
<b>139</b>	<b>120</b>	<b>159</b>	<b>יתרת מזומנים לסוף שנה</b>

(1) הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 בסך של כ-151 מיליון ש"ח נבע משיפור בתוצאות מגזר המלונאות, כמתואר בסעיף 2.4.2.

הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בשנת 2021 בהשוואה לשנת 2020 בסך של כ-79 מיליון ש"ח נבע ממשבר הקורונה בשנת 2020 ובעיקר ממגזר המלונאות, כמתואר בסעיף 2.4.2.

(2) ההשקעה בנדלין להשקעה בשנת 2022 הינה בעיקר מרכישת נכס נדלין מניב בשוויץ (לפרטים סעיף 2.4.1. להלן) וכן מהשקעה בנכס בהקמה. בשנת 2021 - ההשקעה הינה בעיקר מרכישת נכס נדלין מניב בשוויץ.

### 2.3.1 מקורות מימון

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה הון חוזר שלילי בדוחות המאוחדים בסך של כ- 301 מיליון ש"ח (הון חוזר שלילי בסך של כ- 65 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021), ותזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. (יצוין כי, יום ה- 31.12.2022 חל ביום שבת, לפיכך תשלומי קרן אגרות חוב ורביית צבורה בסך של כ- 206 מיליון ש"ח שמועד תשלומם חל ב- 31.12.2022 נדחה ביום ל- 1.1.2023, ובהתאם, בהתחייבויות השוטפות בסעיף חלויות שוטפות של אגרות חוב נכללים תשלומים עבור שנתיים, 2022 ו- 2023)

בתקופת הדוח התקבל מימון בסך של 110 מיליון אירו על מלון קונסרבטוריום לתקופה בת 28 חודשים, כאשר מלון קונסרבטוריום (לרבות כל הנובע ממנו), מהווה בטוחה להלוואה.

במהלך תקופת הדוח חתמה החברה על הסכמי מימון מחדש בסך כולל של כ-82 מיליון ליש"ט (כ-347 מיליון ש"ח) על שלושה נכסים באנגליה בתנאי הריבית זהים להסכמי המימון הקודמים. תקופת המימון עד 30.6.2027.

במסגרת תשקיף ממאי 2022, חברת EPIC Suisse ("חברת הבת"), המוחזקת ע"י החברה בכ-56.5%, התחייבה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של חברת הבת שזומנה ליום 26.4.2023, כי היא תחלק בגין שנת 2022 דיבידנד בסך של 3 פרנק שוויצרי למניה לכלל בעלי מניותיה (כמות מניות החברה בחברת הבת דיבידנד למניה כאמור, מהווה 17.5 מיליון פרנק שוויצרי).

בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') שגייסה החברה כנגד שעבודים (לפרטים ביחס לאגרות החוב ולנכסים המשועבדים ראו סעיף 14.3 לפרק א'- תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2022), לחברה אפשרות להרחבת הגיוס של אגרות החוב (סדרה ו'), בכפוף לתנאי השוק ולעמידה באמות המידה הפיננסיות, עד לגובה LTV של 60%. שווי השוק של מלון לוטסיה הוערך ב-473 מיליון אירו ו- 60% משווי השוק הינו כ-284 מיליון אירו. יתרת הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') ליום 31.12.2022 כשהוא מתורגם לפי שער האירו לאותו מועד מסתכם בכ-170 מיליון אירו, מהווה כ- 36% משווי המלון. מהמפורט לעיל, עולה כי בכפוף לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ובהנחה והחברה תהיה מעוניינת לגייס אגרות חוב עד גובה ההון החוזר של חברת מלון לוטסיה ליום 31.12.2022, ניתן לגייס סך נוסף של כ-53 מיליון אירו, והכל כאמור בדוח הצעת מדף 2021 ושטר הנאמנות אג"ח סדרה ו'<sup>1</sup>.

לחברה הון חוזר שלילי מזה שנים (למעט ברבעון השני של 2022) הנובע מהחלטת החברה להעדיף מימון באשראי לזמן קצר, וזאת בהתחשב בשיעורי הריבית לזמן קצר שהיו בשנים האחרונות נמוכים בהשוואה לריבית לזמן ארוך, ובהתחשב בתקבולים צפויים ממכירת נכסים. שיקולים אלה הובילו בעבר את החברה להחלטה להמשיך במימון לזמן קצר ביחס לאשראי מתאגידים בנקאיים ישראלים. בעת האחרונה החברה החלה לממן חלק מההלוואות לזמן קצר באשראי לזמן ארוך. החברה בוחנת באופן שוטף מדיניות זו.

ביחס לבניין משרדים ברחוב GEORGE V בפריס אשר נרכש במהלך אוקטובר 2018 תמורת סך של כ- 81 מיליון אירו (כולל הוצאות רכישה), נחתם הסכם למימון הנכס כדלקמן: בשלב הראשון התקבל מימון במהלך שנת 2019 בסך של כ- 41.5 מיליון אירו (ופרעון האשראי הקיים באותו מועד בסך של כ- 4 מיליון אירו), ובהמשך בהתקיים תנאים נוספים, לרבות השקעה בשדרוג הנכס בסך של כ- 17 מיליון אירו (עד למועד הדוח הכספי- הושקעו כ- 12 מיליון אירו), השכרה לשוכר עיקרי לטווח ארוך (בתקופת הדוח נחתם הסכם שכירות לטווח ארוך עם שוכר עיקרי בנכס כך שהבניין מושכר במלואו) וכיו"ב, המימון מחדש צפוי לגדול בכ- 30.5 מיליון אירו נוספים, הצפויים להתקבל בתוך חודש ממועד החתימה על הדוחות הכספיים לשנת 2022, כך שהמימון יסתכם לסך של כ- 72 מיליון אירו<sup>2</sup>. נכון למועד זה מתנהל דיון עם הגוף המממן על הגדלת המימון בסכום נוסף של כ- 12 מיליון אירו בתוך כ- 18 חודשים, כך שהמימון הכולל על הנכס צפוי להגיע לסך של כ- 84 מיליון אירו, מתוכו, כאמור התקבל עד כה סך של כ- 41.5 מיליון אירו.

---

1 מובהר, כי נושא הרחבת הגיוס אגרות חוב (סדרה ו') הינו מידע צופה פני עתיד ואין כל וודאות בדבר התקיימות הנ"ל ונכון למועד פרסום דוח זה לא התקבלה החלטה כלשהי בדבר הרחבת הגיוס אגרות חוב (סדרה ו') וכי אין כל וודאות כי אכן הנפקה כאמור תצא אל הפועל. למען הסר ספק, החברה אינה מתחייבת לבצע הנפקה כלשהי של אגרות החוב כאמור, וביצוע הנפקה, לעיתויה, אופן ההנפקה, היקפה ויתר תנאיה כפופים להתקיימותם של תנאי שוק מתאימים, לשיקול דעת החברה ובכלל זה קבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין.

2 המידע בדבר מועד קבלת יתרת המימון מחדש, סכום ההשקעה בשדרוג הנכס הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד המתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות העבודה של הקבוצה, לרבות קבלת אישורי צדדי ג', התנהלות צדדי ג', מצב הכלכלה העולמי ככלל ושל צרפת בפרט וכיו"ב- ואין כל וודאות בדבר התקיימות הנ"ל, באופן חלקי או מלא, ויכול ויחולו בכך שינויים מהותיים, לרבות עקב השפעתם האפשרית של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בדוח השנתי של החברה לשנת 2022 (ס' 21 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2022).

לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים (לשנת 2022 הסתכם התזרים מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים בסך של כ- 345 מיליון ש"ח לאחר תשלומי ריבית) וכן תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות החברה סולו.

בהתאם לתקנה 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בגירעון בהון החוזר כמתואר לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה; ובשים לב ליעמדה משפטית מס' 105-27: גילוי בדבר תזרים מזומנים חוזי של רשות ניירות ערך. להלן פירוט בדבר הבחינה שביצע הדירקטוריון והנימוקים להחלטתו כאמור לעיל: דירקטוריון החברה בחן את המדיניות של החברה, המהווה את המקור להון חוזר שלילי מזה שנים, להעדיף מימון באשראי לזמן קצר, וזאת בהתחשב בשיעורי הריבית לזמן קצר שהיו בשנים האחרונות נמוכים בהשוואה לריבית לזמן ארוך, וזאת תוך בחינה שוטפת של מדיניות זו ועדכונה אם וככל שיידרש בעתיד, ובשים לב לפעולות שביצעה ומבצעת החברה להקטנת היקף ההון החוזר השלילי. בנוסף, דירקטוריון החברה בחן את ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה ובמיוחד את ההתחייבויות לפירעון הצפויות בשנתיים הקרובות, וכן דירקטוריון החברה בחן את מקורות הפירעון להתחייבויות האמורות, ולקח בחשבון את מקורות האשראי והמסגרות הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, את תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת ואת שווי ניירות הערך שאינם משמשים כבטוחות (ראו סעיף 2.4.4 להלן), ועל בסיס בחינות אלו קבע כי אין בקיום הון חוזר שלילי כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

### 2.3.2 תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

לפרטים והרחבה ראו את הפירוט בסעיפים 3 (השקעות בהון התאגיד), וסעיף 14 (מימון, לרבות אגרות החוב של החברה, דירוג אג"ח, הנפקות אגרות החוב, לרבות על דרך של הרחבת סדרה, שביצעה החברה) שבפרק א' לדוח זה, תיאור עסקי התאגיד. לפרטים בדבר החלטת הדירקטוריון כי אין בקיום הון חוזר שלילי כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, ראו סעיף 2.3.1 לעיל.

### 2.3.3 עמידת הקבוצה במגבלות החלות עליה

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הקבוצה עומדת בכל הדרישות בקשר לאמות המידה הפיננסיות שלה בהסכמי ההלוואות, העמדת האשראי ואגרות חוב. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 14 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח השנתי.

### 2.4 מגזרי הפעילות

החברה, לרבות באמצעות החברות הבנות והקשורות שלה, פועלת בארבעה מגזרים כדלהלן:

#### 2.4.1 מגזר נדל"ן מניב

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב מאז תחילת פעילותה העסקית, והחל משנת 2001 היא פועלת בתחום הנדל"ן המניב גם בחו"ל.

נכון למועד הדוח מחזיקה החברה בישראל ובחו"ל ב- 41 נכסים מניבים לפי הפרוט הבא:

בישראל - 3 נכסים הכוללים שני בנייני משרדים ומרכז קניות.

בחו"ל - 38 נכסים באירופה הכוללים 24 בנייני משרדים, 9 מרכזי קניות ו- 5 מבני תעשייה.

#### פעילות המגזר בישראל

##### בית אסיה בתל אביב-

לפרטים- ראו סעיף 7.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח השנתי.

ביום 28.2.2022 נחתם הסכם למכירת נופי השרון והשטח הצמוד המושכר להולמס פלייס בנתניה תמורת סך של כ- 80 מיליון ש"ח, סגירת העסקה בוצעה ביום 31.3.2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הוצגו הנכסים נופי השרון והשטח הצמוד המושכר להולמס פלייס, ברכוש שוטף בסך כולל של 80 מיליון ש"ח, כאמור בתקופת הדוח הנכסים נמכרו ונגרעו מספרי החברה.

## פעילות המגזר בחו"ל - כללי

פעילות הקבוצה בחו"ל בתחום הנדל"ן המניב נעשית באמצעות חברות PIH Property Investment Holding B.V (חברת בת של החברה, המוחזקת בשיעור של 76% ומרכזת את פעילות הקבוצה בצרפת ובאנגליה, להלן: "PIH"), ו- EPIC Suisse AG (חברה בת של החברה, עד ליום ההנפקה 25.05.2022, כאמור בהמשך, מוחזקת בשיעור של 77.8% ולאחר ההנפקה בכ-56.5%, המרכזת את פעילות הקבוצה בשוויץ, להלן: "EPIC").

חברות PIH ו-EPIC מחזיקות כאמור בנכסי נדל"ן מניב בצרפת, אנגליה ובשוויץ וממשיכות לפעול לאיתור נכסי נדל"ן מניב נוספים. נכס נדל"ן להשקעה בלונדון במתחם Café Royal מוחזק על ידי חברת Locka Holding B.V. (ראו סעיף 2.4.2 להלן).

ביום 25.05.2022 EPIC Suisse AG ביצעה הנפקה לראשונה של מניותיה לציבור בבורסה לניירות ערך בשוויץ.

כתוצאה מההנפקה כאמור, הונפקו לציבור 2,686,567 מניות חדשות של חברת הבת במחיר של 68 פ"ש (כ-237 ש"ח) למניה. כמו כן עד לתאריך 28.06.2022 מתוך 298,507 מניות נוספות שניתנו כאופציה להקצאת היתר לתקופה של כחודש מיום ההנפקה, מומשו 143,509 מניות במחיר ההצעה של 68 פ"ש למניה, כך שסך כמות המניות שהונפקו במסגרת ההנפקה, לאחר מימוש האופציה כאמור, הסתכמה ב-2,830,076 מניות במחיר ההצעה של 68 פ"ש למניה וכתוצאה מכך, היקף ההנפקה עמד על כ-192,445 אלפי פ"ש (כ-670,594 אלפי ש"ח) לפני הוצאות ההנפקה. שיעור החזקות הציבור בחברת הבת לאחר ההנפקה, עומד על כ-27.4%. שיעור החזקה של החברה בחברת הבת עומד על כ-56.5%.

במסגרת ההנפקה בעלי המניות העיקריים של חברת הבת (החברה וצד ג') לא מכרו את החזקותיהם הנוכחיות בחברת הבת. לאחר ההנפקה החברה משמרת את השליטה בחברה הבת. כמו כן הסכימו בעלי המניות כאמור שלא למכור את החזקותיהם הנוכחיות בחברת הבת במהלך 12 החודשים הראשונים. שלאחר מועד תחילת המסחר במניות חברת הבת, בכפוף להחלטות מסוימות.

כתוצאה מההנפקה גדל סך ההון של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), נכון למועד ההנפקה, בסך של כ-188,197 אלפי פ"ש (כ-655,792 אלפי ש"ח) שהם 192,445 אלפי פ"ש (כ-670,594 אלפי ש"ח) כאמור לעיל ובניכוי הוצאות ההנפקה בגין הנפקת מניות חדשות בסך של כ-4,248 אלפי פ"ש (כ-14,802 אלפי ש"ח). כמו כן כתוצאה מההנפקה הקבוצה הכירה בגידול בקרן תרגום בזכות של פעילות חוץ בסך של כ-26,973 אלפי ש"ח, בקיטון בקרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-105,353 אלפי ש"ח ובקיטון בהון המיוחס לבעלים בסך של כ-78,380 אלפי ש"ח.

במסגרת התשקיף, ציינה חברת הבת כי בכוונתה לחלק דיבידנד קבוע בסך של 3 פ"ש למניה בגין שנת 2022 (חלקה של החברה כ-17.5 מיליון פ"ש בהתחשב באחזקותיה), ולאחר מכן בהתאם למדיניות הדיבידנד שאומצה, היעד לחלוקה יהיה דיבידנד שנתי בגובה של 80% לפחות מהכנסות ה-FFO של חברת הבת בכפוף לאישור החלוקה על ידי הדירקטוריון של החברה הבת (FFO מוגדר כרווח תפעולי של החברה בנטרול פחת ועליה/ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ובניכוי הוצאות מימון ותשלומי המס).

לאחר ההנפקה כאמור פרעה חברת הבת הלוואות בנקאיות בסך של כ-164 מיליון פ"ש (כ-570 מיליון ש"ח).

בנוסף, במהלך תקופת הדוח מכרה החברה בניין משרדים בצרפת בסך של כ-6 מיליון אירו (כ-22 מיליון ש"ח).

בנוסף, במהלך תקופת הדוח רכשה החברה בניין צמוד למרכז הפצה בשוויץ בסך של כ-5.6 מיליון פ"ש (כ-21 מיליון ש"ח).

במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה הסכמי מימון מחדש בסך כולל של כ-82 מיליון ליש"ט (כ-347 מיליון ש"ח) על שלושה נכסים באנגליה בתנאי הריבית זהים להסכמי המימון הקודמים. תקופת המימון עד 30.6.2027 (נכון ליום 31.12.2022 שער הריבית הינו 5.07%).

פעילות החברה בחו"ל, באמצעות PIH בצרפת ואנגליה ובאמצעות EPIC Suisse בשוויץ, מתאפיינות ברמת מינוף גבוהה ובתנאי הלוואות מסוג Non Recourse (הלוואה ללא זכות חזרה לחברה). חלקה של החברה בשווי המאזני של EPIC Suisse נכון ל-31.12.2022 הסתכם בסך של כ-1,763 מיליון ש"ח.

להלן נתונים בדבר שווי הוגן, יתרת אשראי Non Recourse ודמי שכירות של נכסי הנדל"ן המניב בשוויץ, בצרפת, בשטחי מסחר הצמודים למלון קפה רויאל בלונדון ונכסים נוספים בלונדון, ליום 31.12.2022 ודמי שכירות צפויים על בסיס שנה מלאה (הנתונים במיליון ש"ח).

דמי שכירות 1-12.2022	יתרת אשראי ליום 31.12.2022	שווי הוגן ליום 31.12.2022	מדינה
220	2,274	5,523	שוויץ
17	453	901	צרפת
7	(*)	182	לונדון, אנגליה קפה רויאל
44	543	787	לונדון, אנגליה מרק 1, ליאונרד, פיניקל האוס ואפורס
<b>288</b>	<b>3,270 (**)</b>	<b>7,393</b>	<b>סה"כ (***)</b>

דמי שכירות צפויים על בסיס שנה מלאה מסתכמים בסך של כ-350 מיליון ש"ח. דמי השכירות הצפויים על בסיס שנה מלאה כאמור כוללים בניין משרדים George V בפריס הנמצא בהליך של שדרוג שהסכם להשכרתו המלאה בסך של כ-16 מיליון ש"ח לשנה נחתם במהלך שנת הדוח וכן כוללים דמי שכירות בגין שטחים שטרם הושכרו נכון למועד המאזן, המוערכים לשנה בסך של כ-20 מיליון ש"ח הכוללים סך של כ-1 מיליון ש"ח בגין שטח פנוי בקפה רויאל.

דמי השכירות הצפויים כאמור מתורגמים לשקלים לפי השער היציג של המטבעות ליום 31.12.2022.

מובהר כי הערכת החברה כאמור ביחס לדמי שכירות צפויים הינה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך ואין כל וודאות בדבר התממשות ההערכה האמורה, כולה או חלקה, ויתכנו שינויים מהותיים, והדבר תלוי בין היתר באיתור שוכרים בסכומים המוערכים, תנאי שוק השכירות המקומי, עמידה בהתחייבויות השוכרים, וכן גורמים נוספים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 בפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה לדוח התקופתי לשנת 2022.

(\*) סכום האשראי על נכס זה ועל מלון קפה רויאל מסתכם בסך של 165 מיליון ליש"ט שהם 699 מיליון ש"ח (לפי שער יציג ליום 31.12.2022) והשווי ההוגן של מלון קפה רויאל לרבות החנויות הצמודות, נכון ל-31.12.2022 עומד על סך של 313.7 מיליון ליש"ט שהם 1,329 מיליון ש"ח.  
(\*\*) סך של כ-164 מיליון ש"ח מתוך סכום זה הינו בערבות אלרום נדל"ן ומלונאות בע"מ.  
(\*\*\*) השווי ההוגן ליום 31.12.2022 אינו כולל השקעה בקרקעות ופרויקטים להשקעה בשוויץ ואשר ערכם הכולל ליום 31.12.2022 מסתכם בסך של כ-206 מיליון ש"ח.

השווי ההוגן ליום 31.12.2022 כולל השקעה צפויה בנכסים בצרפת בסך של כ-20 מיליון ש"ח. כמו כן יתרת האשראי ליום 31.12.2022 כוללת מימון צפוי בגין השקעה בנכסים בצרפת בסך של כ-134 מיליון ש"ח.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> המידע בדבר סכום ההשקעה וכן יתרת האשראי הצפויים, הינו מידע צופה פני עתיד המתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות העבודה של הקבוצה, לרבות על קבלת אישורים רגולטורים, אישורי צדדי ג', התנהלות צדדי ג', מצב הכלכלה העולמי ככלל ושל צרפת בפרט וכיו"ב (הכל לפי העניין) - ואין כל וודאות בדבר התקיימות הנ"ל, באופן חלקי או מלא, ויכול ויחולו בכך שינויים מהותיים. מובהר כי הערכת החברה כאמור ביחס לדמי שכירות צפויים הינה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך.

## 2.4.2 מגזר המלוונות בישראל ומגזר פעילות המלוונות בחו"ל

במסגרת התיאור אשר נכלל בסעיף זה, יוצגו שני המגזרים באופן מרוכז, כאשר המידע שייכלל בסעיף ייעשה תוך פילוח בין תחום המלוונות בישראל לתחום המלוונות בחו"ל. יחד עם האמור, ועל מנת להימנע מכפילויות נכלל תיאור משותף הן למלוונות בישראל והן למלוונות בחו"ל.

החברה פועלת להרחבת תחום פעילותה המלוונאית, וזאת בהתאם לאסטרטגיה לנהל בתי מלון המצויים בבעלותה ולפעול לאיתור מלוונות נוספים בערים מרכזיות במערב אירופה ובניו-יורק. לפרטים נוספים - ראו סעיף 19 (יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה) בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד בדוח שנתי זה.

יצוין כי על פי הניסיון שנצבר בקבוצה בתחום המלוונאות התואם את המקובל בענף, חלק ממבנה תחום הפעילות -- הממוקד במלוונות לייף סטייל יוקרתיים הממוקמים בערים מרכזיות, ובמחירים ממוצעים גבוהים למלוונות יוקרה -- הינו ששנות ההפעלה הראשונות של המלון הינן שנות הרצה והיכרות, בין היכרות עם סוכנים ובין היכרות עם לקוחות ישירים, ובמהלכן מתגבש המיתוג, המיצוב והפרסום ושנים אלו בין היתר אינן משקפות את ההכנסות המייצגות ובהכרח רווח תפעולי מייצג.

### מלון מצודת דוד The David Citadel

הקבוצה הנה הבעלים והמנהלת של מלון מצודת דוד The David Citadel בירושלים, הכולל כ- 385 וסוויטות הממוקם במערב העיר, ברחוב המלך דוד, הנחשב למוביל שבמלוונות הפאר בירושלים. לפרטים נוספים לגבי מלון מצודת דוד, לרבות לענין שדרוג המלון, ראה סעיף 8 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח השנתי.

### מלון ממילא

החברה, באמצעות חברת הבת, סיימה ביולי 2009 את פיתוחו של מלון ממילא הכולל כ- 194 חדרים וסוויטות, והממוקם במתחם האזור המסחרי בממילא ירושלים.

לפרטים נוספים לגבי מלון ממילא ראה סעיף 8 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח השנתי.

### מלון Lutetia בפריס, צרפת

המלון נסגר במהלך הרבעון השני של שנת 2014 לצורך שדרוג והסבה על מנת שיעמוד בסטנדרטים הגבוהים המאפיינים את יתר מלוונות הקבוצה. המלון נפתח באופן מדורג בחודש יולי 2018. המלון הינו הארמון היחידי השוכן בגדה השמאלית, בן 184 וסוויטות וחדרים. הנכס כולל גם ספא, ומסעדות.

מצורפת לדוח זה הערכת שווי של המלון בהיותה הערכה מהותית מאוד. לפרטים נוספים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ראו סעיף 8.17 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח השנתי.

### מלון קפה רויאל בלונדון, אנגליה

המלון הינו מלון יוקרתי ומוביל בדרגת 5 כוכבים, בן 160 וסוויטות וחדרים. הנכס כולל גם ספא, מסעדה ושטחי מסחר בשטח של כ- 1,300 מ"ר. שנת 2014 היתה שנת הפעלה מלאה ראשונה בה הופעל המלון. במהלך התקופה משנת הפעלה הראשונה ועד לתחילת משבר הקורונה, נמשכה מגמת השיפור (כצפוי במלוונות בתחילת פעילותם) אך בקצב איטי יותר לעומת הערכותיה של הקבוצה בתחילת התקופה, בהתחשב בעיקר בכך שתהליך החדירה, ההטמעה והמיצוב של מלון קפה רויאל הנחשב כמלון יוקרה מהדרגה הראשונה בלונדון, ארך זמן רב יותר מהערכותיה הקודמות של הקבוצה. תוצאות המלון בשנת 2022 היו הטובות ביותר מאז הקמתו של המלון.

לפרטים נוספים - ראו פרק א' תיאור עסקי התאגיד בדוח זה, סעיף 8.17 בהמשך לטבלה שם.

## מלון קונסרבטוריום באמסטרדם, הולנד

המלון הינו מלון יוקרתי ומוביל בדרגת 5 כוכבים, בן כ- 130 סוויטות וחדרים וכ-650 מ"ר שטחי השכרה לחנויות יוקרה.

### **עודף תפעולי של בתי מלון**

להלן נתונים בדבר עודף (גרעון) תפעולי של בתי המלון של החברה (הנתונים במיליוני ש"ח):

מלון	עודף תפעולי 2022	עודף תפעולי 2021	גרעון תפעולי 2020	עודף תפעולי 2019
מצודת דוד וממילא <sup>(1)</sup>	116	(12)	(6)	82
קונסרבטוריום, אמסטרדם <sup>(2)</sup>	28	14	(2)	27
קפה רויאל לונדון <sup>(3)</sup>	27	2	(13)	21
לוטסיה, פריס <sup>(4)</sup>	42	14	(28)	(17)
<b>סה"כ *</b>	<b>213</b>	<b>18</b>	<b>(49)</b>	<b>113</b>

תוצאות המלוונות בשנת 2022 היו הטובות ביותר בהשוואה גם בשנים טרם תקופת הקורונה (הטבלה כוללת גם עודף תפעולי לשנת 2019 – טרום תקופת הקורונה).

(\* בעקבות סגירת מלוונות החברה בארץ ובחו"ל החברה כללה בתוצאות שנת 2021 ושנת 2020 הוצאות בגין סגירה זמנית של בתי המלון בסך של כ-4,756 אלפי ש"ח ו-34,816 אלפי ש"ח, בהתאמה, בתקופה בה בתי המלון בארץ ובחו"ל היו במצב סגירה. הוצאות אלה נכללות בתוצאות בתי המלון כמפורט בטבלה לעיל.

בתקופת נגיף הקורונה בשנים 2020-2021 המלוונות היו סגורים בחלק מהתקופה, ואף בתקופה בה היו פתוחים בשנים אלה, הם נפגעו מהגבלות שונות שהוטלו על תיירים בארץ ובעולם. בישראל הוטלו הגבלות הקשורות לכניסת תיירים למדינה שהיו בתוקף עד לחודש מרס 2022.

**לפרטים בדבר שנות ההפעלה הראשונות של המלוונות- ראה בסעיף 8.3.2 לפרק א' של דוח שנתי של החברה לשנת 2022.**

### **2.4.3 מגזר ניירות ערך**

פעילות קבוצת אלוורב בתחום זה לתאריך הדוח על המצב הכספי כוללת ברובה את מניות כלל החזקות עסקי ביטוח וכן, בעיקר מניות בנק לאומי.

שווי תיק ניירות ערך של הקבוצה נכון ליום 31.12.2022 וסמוך למועד החתימה על הדוחות מסתכם בסך של כ- 782 מיליון ש"ח וכ- 716 מיליון ש"ח, בהתאמה. לאחר תקופת הדוח על המצב הכספי ועד בסמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים (בהתאם לשערים של תום יום המסחר של ה- 23 במרס 2023), נבע לחברה הפסד מניירות ערך בסך של כ- 72 מיליון ש"ח (לפני מס).

שווי תיק ניירות הערך של הקבוצה ליום 31.12.2022 וסמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים כולל את מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בסך של כ- 657 מיליון ש"ח וכ- 573 מיליון ש"ח בהתאמה, ואת מניות בנק לאומי לאותם המועדים בסך של כ- 109 מיליון ש"ח ו- 116 מיליון ש"ח בהתאמה. שיעור אחזקת החברה במניות כלל עסקי ביטוח ליום 31.12.2022 ובסמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים מגיע לשיעור של כ- 15%. לפרטים נוספים בדבר החזקות החברה בכלל ביטוח- ראו פרק א' תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022- סעיף 9.2, וכן עדכון בדוחות כספיים אלו-ביאור 31 ב. (11). במהלך תקופת הדוח נרשם לקבוצה הפסד מניירות ערך בסכום של כ- 221 מיליון ש"ח (לפני מס), אשר נרשמו בדוח רווח והפסד לשנה.

הנהלת הקבוצה מקבלת דיווחים יומיים לגבי מצב תיק ההשקעות בניירות ערך ובהתאם לתנאי השוק שוקלת את עיתוי הרכישות והמכירות של ניירות הערך. דירקטוריון החברה מקבל דיווח אחת לרבעון על מצב תיק ניירות הערך ומתנהל דיון בדירקטוריון לפי הצורך.

לקבוצה מסגרות אשראי מאושרות מבנקים (כנגד העמדת ניירות ערך כבטוחה) כאשר באפשרותה של הקבוצה לנצל מסגרות אלו לכל מטרה שהיא (בכפוף למדיניות הקבוצה), ובלבד שתעמוד באמות המידה הפיננסיות של יחס הלוואות לשווי שוק ניירות הערך שבגינן ניתן האשראי, כמפורט בסעיף 14.12 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2022.

נכון ליום 31.12.2022 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה בהתחייבויותיה כאמור. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לקבוצה אין הלוואות מבנקים המובטחות בשעבוד על ניירות ערך. לקבוצה יש מסגרות מבנקים על ניירות ערך ששווי השוק שלהם ליום 31.12.2022 מסתכם בסך של כ- 310 מיליון ש"ח.

בנוסף, כחלק מתנאי מסגרת אשראי בנקאי שניתנה לחברות הקבוצה, החברה התחייבה על אי משיכת ניירות ערך נוספים המופקדים בחשבון בנק, אשר שווי השוק שלהם ליום 31.12.2022 מסתכם בסך של כ- 300.5 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי אישר התאגיד הבנקאי לחברה כי התחייבותה על אי משיכת ניירות ערך הנוספים המופקדים בחשבון הבנק, כמפורט לעיל, בטלה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לקבוצה יתרות ניירות ערך, שאינן משמשות כבטוחות ושהחברה לא התחייבה לאי משיכתם, בשווי שוק של כ-172 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר מסגרות אשראי של הקבוצה כנגד תיק ניירות ערך - ראו סעיף 14.2.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2022.

לעניין שינויים בתיק ניירות הערך לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי- ראו אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, סעיף 5 (א) להלן.

### **3. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

#### **3.1 האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק**

ניהול סיכוני השוק של החברה מתבצע תחת פיקוח של מר אלפרד אקירוב המשמש כיו"ר הדירקטוריון והינו בעל השליטה בחברה. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בשווקים הרלבנטיים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על סיכוני השוק ועל ההתפתחויות בתחום זה. הנהלת החברה מקבלת דיווחים מידי תקופה לגבי מצב החשיפה לסיכוני השוק, וביחס למצב הנגזרים הפיננסיים במט"ח, ובוחנת ביצוע עסקאות בהתאם להערכותיה ולתנאי השוק. לפרטים נוספים אודות מר אלפרד אקירוב ראה הפירוט ביחס לתקנה 26 בפרק הרביעי לדוח זה.

#### **3.2 תאור סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד**

החברה והחברות מאוחדות שלה חשופות במהלך פעילותן לסיכוני שוק שהעיקריים שבהם הינם:

1. חשיפה מטבעית, לרבות עסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים במטבע חוץ.
2. חשיפה לשינויים בשעורי הרבית על הלוואות בשקלים ובמטבע חוץ.
3. חשיפה לשינויים בשיעור עליית המדד בארץ.
4. השקעות בנדל"ן להשקעה ובמלאי דירות בארץ הנתונים לתנודות מחירים של השוק המקומי.
5. להיקף התיירות בירושלים השפעה על שעורי התפוסה ותעריפי האירוח במלונות מצודת דוד ומלון ממילא. בנוסף, חשוף ענף התיירות ובירושלים בפרט לשינויים ביטחוניים ופוליטיים.
6. היקף התיירות בפריס, בלונדון ובאמסטרדם מושפע מהמצב הביטחוני והכלכלי בעולם.
7. שינויים בשיעורי מיסים בענף הנדל"ן.
8. רישוי ורגולציה ומיסוי.
9. שינויים בהיצע וביקוש למוצרי הקבוצה.
10. תלות במר אלפרד אקירוב.
11. תלות במנהל תחום הפעילות המלונאית של הקבוצה, מר ג'ורג'י אקירוב.
12. התחייבויות בהסכמי מימון.
13. מגבלות הנובעות מדיני עבודה ואי שקט.
14. הליכים משפטיים.
15. אירועי סייבר.
16. הגנת הפרטיות ועמידה בכללי ה-GDPR.
17. השלכות נגיף הקורונה/ מגיפות.

לפרטים והרחבה בדבר גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה ראו הפירוט הנכלל בסעיף 21 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח השנתי.



### **3.3 מדיניות התאגיד בניהול סיכונים שוק**

#### **3.3.1. חשיפה מטבעית הנובעת מהלוואות ותזרים הכנסות במטבע חוץ לרבות עסקאות במכשירים**

##### **פיננסיים במטבע חוץ**

##### **3.3.1.1. חשיפה מטבעית הנובעת מתזרים הכנסות בדולר ארה"ב ועסקאות במכשירים פיננסיים**

לקבוצה תזרים מזומנים שוטף בדולר ארה"ב מפעילותה בארץ, הנובע בעיקר ממלון מצודת דוד וכן ממלון ממילא, מנגד, הוצאותיה של החברה בארץ הינן בעיקר בשקלים. החברה נוהגת לבצע מפעם לפעם עסקאות פרוורד וסוואפ בדולר ארה"ב מול השקל, בהתאם להערכותיה ביחס לשינויים הצפויים בשער הדולר. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בשווקים הרלוונטיים, דירקטוריון החברה לא קבע מגבלות כמותיות ביחס לעסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים, כל עוד העסקאות מכוסות בתזרים עתידי צפוי לרבות ממלונות החברה. הדירקטוריון מדווח אחת לרבעון על התפתחויות בתחום זה.

עסקאות נגזרים פיננסיים במט"ח מבוצעות מול תאגידי בנקאיים בלבד, המחויבים בשמירה על רמת בטחונות.

לפרטים בדבר מכשירים פיננסיים נגזרים ראו באור 33 (ג) לדחות הכספיים. המכשירים הפיננסיים הנגזרים כוללים בין היתר, עסקאות בדולר ארה"ב מול שקל, ומהווים נכסים דולרים, על כן פחות בשער החליפין של השקל מול הדולר תורם לקיטון בהוצאות מימון, ותיסוף גורם לגידול בהוצאות מימון (לפרטים בדבר עודף התחייבויות על נכסים דולריים - ראה דוח לפי בסיסי הצמדה בדוח הדירקטוריון להלן).

##### **3.3.1.2. חשיפה מטבעית לשינויים בשער הפרנק השוויצרי, האירו והלירה סטרלינג**

בפעילותה בחו"ל הקבוצה נוהגת לממן את השקעותיה בנדל"ן מניב בחו"ל בהתאם למטבע המדינה בה נרכש הנכס.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לקבוצה הלוואות מתאגידי בנקאיים בארץ ובחו"ל אשר הינן בפרנק שוויצרי, אירו ולירה סטרלינג (המממנות נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ורכוש אחר בחו"ל) בסך של כ- 5,616 מיליון ש"ח. כאמור לעיל, ההלוואות הנ"ל מממנות נדל"ן להשקעה רכוש קבוע ורכוש אחר שערכו נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומד על כ- 11,226 מיליון ש"ח, ויתרת העתודה למס בגינם נכון לאותו היום הסתכמה בסך של כ- 755 מיליון ש"ח. בנוסף, לקבוצה יתרות מזומנים בסך של כ- 124 מיליון ש"ח המופקדות במטבעות אירו, פרנק שוויצרי ולירה סטרלינג ויתרות חייבים וזכאים במטבעות אלו. כפועל יוצא מהאמור לעיל נכון ל-31 בדצמבר 2022 לקבוצה עודף נכסים על התחייבויות בפרנק שוויצרי, באירו ובלירה סטרלינג בהיקף של כ- 3,122 מיליון ש"ח, 637 מיליון ש"ח ו- 55 מיליון ש"ח בהתאמה (הסכומים הנ"ל הינם בהתחשב בפוזיציות במטבע זר). יחס עודף נכסים על התחייבויות במטבעות פרנק שוויצרי, אירו ולירה סטרלינג ביחס להון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הוא כ-43%, 9% ו- 1% בהתאמה. לפרטים נוספים ראו דוח לפי בסיסי הצמדה המצורף כנספח לדוח זה.

##### **3.3.2. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית על הלוואות בשקלים ובמטבע חוץ**

לחברה הלוואות בריבית קבועה בשקלים ובמטבע חוץ, שינויים בשיעורי הריבית בשוק יוצרים חשיפה בשווי ההון של התחייבויות החברה.

לחברה הלוואות לא צמודות בשקלים ובמטבע חוץ (בעיקר) בריבית משתנה, שינויים בשיעורי ריבית משתנה בשוק משפיעים על הוצאות המימון הנכללות בדוחות הכספיים.

##### **3.3.3. חשיפה לשינויים בשיעור עליית המדד בארץ**

הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן עקב השפעתו על התחייבויותיה צמודות מדד.

### 3.4 דוח בסיסי הצמדה

ראה נספח מצ"ב.

### 3.5 מבחני רגישות

להלן מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים באלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

#### מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית ליום 31.12.2022:

לא קיים שוני מהותי במאפייני החשיפות לגורמי השוק בין שנת 2022 לבין שנת 2021.

לחברה התחייבויות בריבית משתנה. שווי ההוגן של התחייבויות אלה או קרוב לערך בספרים. לשינוי בריבית אין השפעה על שווי ההוגן של הלוואות הנ"ל אך תהיה השפעה על תוצאות החברה, אם וכאשר ריבית הבסיס תהיה גבוה מאפס. להלן מבחן רגישות להתחייבויות הנושאות ריבית משתנה:

#### הלוואות מתאגידים בנקאיים (לזמן ארוך) כולל חלויות שוטפות

<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>		<u>שווי הוגן</u>	<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>		<u>31.12.2022</u>
<u>ירידה של 10% בריבית</u>	<u>ירידה של 5% בריבית</u>		<u>עליה של 5% בריבית</u>	<u>עליה של 10% בריבית</u>	<u>ריבית משתנה</u>
1,434	717	(268,604)	(717)	(1,434)	בש"ח
6,225	3,113	(1,212,865)	(3,113)	(6,225)	בליש"ט
4,808	2,404	(1,356,066)	(2,404)	(4,808)	באירו
<u>6,225</u>	<u>3,113</u>	<u>(1,204,007)</u>	<u>(3,113)</u>	<u>(6,225)</u>	בפר"ש
13,823	6,912	(4,142,939)	(6,912)	(13,823)	

לחברה התחייבויות בריבית קבועה. לשינוי בריבית אין השפעה על דוחות הרווח וההפסד של החברה אך יש השפעה על השווי ההוגן.

השווי הוגן של אגרות חוב בריבית קבועה המחושב ליום 31.12.2022 מבוסס על שווי של אגרות חוב כפי שזה מפורסם על ידי הבורסה לניירות ערך נכון ליום 31.12.2022.

השווי הוגן של הלוואות מתאגידים בנקאיים בצרפת, בשוויץ ובאנגליה המחושב ל-31.12.2022 מבוסס על היוון תשלומי הלוואות בשיעור היוון על פי הלוואות דומות בריבית משתנה באותם המדינות.

#### מבחן רגישות לשינויים שווי הוגן של התחייבויות לזמן ארוך בריבית קבועה:

<u>גידול (קטון) מהשינויים</u>		<u>שווי הוגן</u>	<u>קטון (גידול) בשווי ההוגן</u>		<u>31.12.2022</u>
<u>ירידה של 10% בריבית שקלית</u>	<u>ירידה של 5% בריבית שקלית</u>		<u>עליה של 5% בריבית שקלית</u>	<u>עליה של 10% בריבית שקלית</u>	<u>ריבית קבוע</u>
(12,677)	(6,400)	(1,250,844)	6,400	12,677	אגרות חוב בישראל (כולל חלויות שוטפות)
(12,425)	(6,254)	(1,682,925)	6,254	12,425	הלוואות מתאגידים בנקאיים בחו"ל (כולל חלויות שוטפות)

מבחן רגישות לשינויים במדד מחירים לצרכן

<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>		<u>שווי הוגן</u>	<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>		<u>31.12.2022</u>
<u>ירידה של 1% במדד</u>	<u>ירידה של 0.5% במדד</u>		<u>עליה של 0.5% מדד</u>	<u>עליה של 1% מדד</u>	
(65)	(32)	6,462	32	65	רכוש שוטף
172	86	(17,205)	(86)	(172)	התחייבויות שוטפות
13,484	6,742	(1,348,423)	(6,742)	(13,484)	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
154	77	(15,363)	(77)	(154)	התחייבויות אחרות בלתי שוטפות
13,745	6,873	(1,374,529)	(6,873)	(13,745)	סה"כ עודף התחייבויות על נכסים

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של דולר ארה"ב:

<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>		<u>שווי הוגן</u>	<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>		<u>31.12.2022</u>
<u>ירידה של 10% בשע"ח דולר ארה"ב</u>	<u>ירידה של 5% בשע"ח דולר ארה"ב</u>		<u>עליה של 5% בשע"ח דולר ארה"ב</u>	<u>עליה של 10% בשע"ח דולר ארה"ב</u>	
(2,471)	(1,236)	24,711	1,236	2,471	רכוש שוטף
358	179	(3,576)	(179)	(358)	התחייבויות שוטפות
(2,114)	(1,057)	21,135	1,057	2,114	סה"כ עודף נכסים על התחייבויות

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הפרנק השוויצרי:

לחברה מכשירים רגישים בפרנק שוויצרי הנובעים מפעילות של חברות מוחזקות בשוויץ. כל הפרשי השער שנוצרו סווגו כסעיף נפרד בהון העצמי. לפיכך לשינוי בשער חליפין אין השפעה על דוחות הרווח וההפסד של החברה. יחד עם זאת, לשינוי בשער חליפין יש השפעה על השווי ההוגן.

<u>גידול (קטיון) בשווי ההוגן</u>		<u>שווי הוגן</u>	<u>קטיון (גידול) בשווי ההוגן</u>		<u>31.12.2022</u>
<u>ירידה של 10% בשע"ח פרנק שוויצרי</u>	<u>ירידה של 5% בשע"ח פרנק שוויצרי</u>		<u>עליה של 5% בשע"ח פרנק שוויצרי</u>	<u>עליה של 10% בשע"ח פרנק שוויצרי</u>	
(10,154)	(5,077)	101,535	5,077	10,154	רכוש שוטף
(10,259)	(5,129)	102,587	5,129	10,259	נכסים בלתי שוטפים
4,829	2,415	(48,292)	(2,415)	(4,829)	התחייבויות שוטפות
5,029	2,514	(50,289)	(2,514)	(5,029)	התחייבויות בלתי שוטפות
227,367	113,683	(2,273,668)	(113,683)	(227,367)	התחייבויות לזמן ארוך
216,813	108,406	(2,168,127)	(108,406)	(216,813)	סה"כ עודף התחייבויות על נכסים

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו :

לחברה מכשירים רגישים באירו הנובעים מפעילות של חברות מוחזקות בצרפת ובהולנד. כל הפרשי השער שנוצרו סווגו כסעיף נפרד בהון העצמי. לפיכך לשינוי בשער חליפין אין השפעה על דוחות הרווח וההפסד של החברה. יחד עם זאת לשינוי בשער חליפין יש השפעה על השווי ההוגן.

<u>גידול (קיטון) בשווי ההוגן</u>		<u>שווי הוגן</u>	<u>קיטון (גידול) בשווי ההוגן</u>		<u>31.12.2022</u>
עליה של 10% בשע"ח אירו	עליה של 5% בשע"ח אירו		עליה של 5% בשע"ח אירו	עליה של 10% בשע"ח אירו	
(4,741)	(2,371)	47,413	2,371	4,741	רכוש שוטף
(700)	(350)	7,000	350	700	חייבים לזמן ארוך
104,044	55,022	(21,172)	(55,022)	(104,044)	מכשירים פיננסיים נגזרים
10,250	5,125	(102,497)	(5,125)	(10,250)	התחייבויות שוטפות
2,520	1,260	(25,197)	(1,260)	(2,520)	התחייבויות שאינן שוטפות
<u>144,036</u>	<u>72,018</u>	<u>(1,440,359)</u>	<u>(72,018)</u>	<u>(144,036)</u>	התחייבויות לזמן ארוך
255,409	130,704	(1,534,812)	(130,704)	(255,409)	סה"כ עודף התחייבויות על נכסים

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הלירה שטרלינג :

לחברה מכשירים רגישים בלירה שטרלינג הנובעים מפעילות של חברות מוחזקות באנגליה. כל הפרשי השער שנוצרו סווגו כסעיף נפרד בהון העצמי. לפיכך לשינוי בשער חליפין אין השפעה על דוחות הרווח וההפסד של החברה. יחד עם זאת לשינוי בשער חליפין יש השפעה על השווי ההוגן.

<u>גידול (קיטון) בשווי ההוגן</u>		<u>שווי הוגן</u>	<u>קיטון (גידול) בשווי ההוגן</u>		<u>31.12.2022</u>
עליה של 10% בשע"ח ליש"ט	עליה של 5% בשע"ח ליש"ט		עליה של 5% בשע"ח ליש"ט	עליה של 10% בשע"ח ליש"ט	
(2,053)	(1,026)	20,259	1,026	2,053	רכוש שוטף
(236)	(118)	2,364	118	236	חייבים לזמן ארוך
9,176	4,588	(165)	(4,588)	(9,176)	מכשירים פיננסיים נגזרים
4,845	2,423	(48,451)	(2,423)	(4,845)	התחייבויות שוטפות
190,220	95,110	(1,902,196)	(95,110)	(190,220)	התחייבויות לזמן ארוך
<u>532</u>	<u>266</u>	<u>(5,317)</u>	<u>(266)</u>	<u>(532)</u>	פקדונות
202,484	101,243	(1,933,506)	(101,243)	(202,484)	סה"כ עודף התחייבויות על נכסים

**4. הוראות גילוי בהיבטים שונים של ממשל תאגידי, אפקטיביות הבקרה וביקורת פנים**

לפרטים נוספים בעניין הנדון ראו הפירוט הנכלל בחלק ד' ו-ה לדוח זה (כולל שאלון ממשל תאגידי המצורף לו), לרבות בנושאים הבאים :

- גילוי אודות הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירה בתאגיד, זהות בעלי עניין בתאגיד והחלטות מהותיות.
- ביקורת פנים.
- גילוי אודות עסקאות עם בעלי שליטה בתאגיד (לרבות בדבר הגדרת עסקה זניחה).
- גילוי בעניין אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי (iSox) לרבות הדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והפרטים בדבר הועדה לאישור דוחות כספיים.
- גילוי לגבי רואה החשבון המבקר

- דירקטוריון החברה: דירקטורים בלתי תלויים, דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הכשרת הדירקטורים, פיקוח הדירקטוריון וועדות הדירקטוריון.
- קוד אתי, נהלי ממשל תאגידי ותוכניות אכיפה פנימיות.
- המעורבות החברתית קהילתית של קבוצת אלרוב (תרומות).

#### **4.1. תגמול עובדים בכירים**

בהתאם להבהרת רשות ניירות ערך מיום 11.2.2014, ביחס להיקף הגילוי הנדרש בהתאם לתקנה 10(ב)(4) - דירקטוריון החברה בחן ומצא כי גמול נושא משרה המפורט מכוח תקנה 21 לתקנות כמפורט בפרק ד' לדוח זה תואם את מדיניות התגמול בחברה.

לפרטים בדבר תגמול בכירי החברה ראו הפירוט הנכלל ביחס לתקנה 21 לפרק ד' לדוח זה (פרק הפרטים הנוספים).

#### **4.2 חלוקת דיבידנד**

דירקטוריון החברה בהחלטתו מיום 5 במאי 2011 אימץ מדיניות של חלוקת דיבידנד החל משנת 2011.

במהלך שנת הדוח חולק דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 65 מיליון ש"ח.

#### **4.3 רכישה עצמית של מניות החברה**

ביום 22 בינואר 2023 ביצעה החברה רכישה עצמית של מניות החברה בעסקה מחוץ לבורסה בהיקף של 2,000,000 ע.ג. בתמורה לסך של 285 מיליון ש"ח. כמו כן נקבע מנגנון ההתאמה במקרה בו ועד ליום 21.01.2025 החברה תהפוך לחברה פרטית (קרי, מניות לא תוחזקנה בידי הציבור) במחיר מניה הגבוה מ- 142.5 ש"ח (בתוספת התאמות במקרה של חלוקת דיבידנד) תהיה זכאית המוכרת לתשלום תוספת תמורה מהחברה בגין כל מניה נמכרת בסך שווה ל-10% ממחיר המחיקה. כמו כן ביום 26 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית בסך של כ-40 מיליון ש"ח לתקופה של שנה.

#### **4.4 תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב של החברה**

ביום 4 בינואר 2023 החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית לרכישה עצמית של אגרות החוב של החברה (סדרות ד', ה', ו') בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 5.1.2023 ועד 31.12.2023.

#### **4.5 קרתא**

במהלך השנים 2020-2021 הוחלט על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים על חלוקת נוספות בתנאים של החלוקה של שנת 2015 ובין היתר כנגד חתימה על הסכם השיפוי כאמור. על פי אותם ההחלטות, מדינת ישראל ואלרוב אזור מסחרי קיבלו במהלך השנים 2020-2021 35 מיליון ש"ח ו-40 מיליון ש"ח, בהתאמה, כל אחת ואילו עיריית ירושלים קיבלה סך כולל של כ-6.33 מיליון ש"ח. כמו כן במהלך תקופת הדוח הוחלט על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים על חלוקה נוספת כנגד חתימה על כתב שיפוי של 9 מיליון ש"ח לאלרוב ולמדינה, לכל אחת וכן 6 מיליון ש"ח לעיריית ירושלים.

לאור כתבי השיפוי שנחתמו, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים החברה לא הכירה בהכנסה בגין הסכומים שהתקבלו כך שנכון ליום 31 בדצמבר 2022 סך התחייבות לקרתא אשר נכללה במסגרת הזכאים עומדת על סך של 104 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראו ביאור 31.ב(3) לדוחות הכספיים.

## 5. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 5.1 אומדנים חשבונאיים

#### 5.1.1 כללי

בעריכת דוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות והאירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

#### 5.1.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים להם חשופה החברה

**א. שווי הוגן רכוש קבוע-הקבוצה מאמצת את מודל הערכה מחדש לכל המקרקעין (למעט מקרקעין בבנייה) שבבעלותה ומסווגים במסגרת הרכוש הקבוע.** לפרטים בדבר המדיניות החשבונאית של פרטי הרכוש הקבוע ראה באור 3 ד' לדוחות הכספיים בדוח שנתי זה. השווי ההוגן של נכסי המקרקעין (למעט מקרקעין בבנייה) נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ראו סעיף 8.17 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח השנתי.

**ב. שווי הוגן נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה)-** הקבוצה אומדת את השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה לפחות אחת לשנה באמצעות שמאי חיצוני ובלתי תלוי, אשר הינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים מתאימים וניסיון עדכני באשר למיקום ולסוג הנדל"ן לגביו נעשית ההערכה. ערכי השווי ההוגן מבוססים על ערכי שוק. שווי השוק של נדל"ן להשקעה הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הנדל"ן להשקעה ביום ביצוע ההערכה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

בהיעדר מחירים שוטפים בשוק פעיל, מבוצעות הערכות שווי של הנדל"ן להשקעה בהתחשב באומדן סך תזרימי המזומנים הצפויים להתקבל מהשכרת הנדל"ן. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בתזרימי המזומנים נטו. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים באופן מהותי מתשלומי השכירות החזויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי הוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה.

כאשר הדבר רלוונטי, הערכות השווי משקפות את סוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם; חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס; ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנדל"ן. לפרטים בדבר שעורי הוון נדל"ן להשקעה- ראה באור 13 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ראו סעיף 7.8 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח השנתי.

**ג. התחייבויות תלויות-** בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

## 5. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

1. **תיק ניירות ערך** - לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד בסמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים (בהתאם לשערים של תום יום המסחר של ה- 23 במרס 2023) נרשם לחברה הפסד מירידת ערך ניירות ערך בסך של כ- 72 מיליון ש"ח (לפני מס).
2. תכנית רכישה עצמית של מניות החברה ותכנית רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה – ראו סעיפים 4.3, 4.4 לעיל.
3. ביום 26 במרס 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

## 6. הוראות גילוי בנוגע לנדל"ן להשקעה

לפרטים בדבר נדל"ן להשקעה ושווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ראה סעיף 7 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח השנתי.

## 7. גילוי לפי תקנה 8ב - הערכות שווי מהותיות

לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד, ראו סעיפים 7.8 ו-8.17 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח השנתי.

## 8. עובדי החברה

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

---

מאיר אלחכס, מ"מ מנכ"ל ומנהל כספים

---

אלפרד אקירוב, יו"ר הדירקטוריון

נחתם ביום 26 במרס 2023

**דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 31.12.2022 באלפי ש"ח (סכומים מדווחים)**

סה"כ	פריטים אחרים	השקעה שוטפת בניירות ערב	משבע חוץ				משבע ישראלי		
			לירה שטרלינג	פרנק שוויצרי	אירו	דולר ארה"ב	צמוד למדד	לא צמוד	
158,557	-	-	9,338	77,629	37,414	17,514	-	16,662	<b>נכסים</b> מזומנים ושוי מזומנים
781,549	-	781,549	-	-	-	-	-	-	ניירות ערב סחירים
43,956	-	-	7,566	4,773	5,762	7,197	116	18,542	לקוחות
51,737	10,887	-	3,577	19,133	4,237	0	6,346	7,557	חייבים אחרים
23,920	23,920	-	-	-	-	-	-	-	מלאי מלונאי
0	0	-	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה למכירה
<b>1,059,719</b>	<b>34,807</b>	<b>781,549</b>	<b>20,481</b>	<b>101,535</b>	<b>47,413</b>	<b>24,711</b>	<b>6,462</b>	<b>42,761</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
590	590	-	-	-	-	-	-	-	חברות מוחזקות
5,370	-	5,370	-	-	-	-	-	-	השקעות אחרות
115,740	-	-	2,364	102,587	7,000	-	-	3,789	הוצאות מראש וחייבים לזמן ארוך
171,156	171,156	-	-	-	-	-	-	-	רכוש אחר
15,235,711	15,235,711	-	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה (1)
<b>15,528,567</b>	<b>15,407,457</b>	<b>5,370</b>	<b>2,364</b>	<b>102,587.0</b>	<b>7,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,789-</b>	<b>סה"כ נכסים בלתי שוטפים</b>
<b>16,588,286</b>	<b>15,442,264</b>	<b>786,919</b>	<b>22,845</b>	<b>204,122</b>	<b>54,413</b>	<b>24,711</b>	<b>6,462</b>	<b>46,550</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>התחייבויות</b>
506,075	(1,674)	-	8,085	385,072	114,591	-	-	1-	אשראי מתאגידים בנקאיים
417,149	795	-	-	-	-	-	416,354	-	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
76,322	-	-	18,615	9,083	30,665	109	214	17,636	חלויות שוטפות של אגרות חוב
361,497	33,171	-	29,836	39,209	71,832	3,467	16,991	166,991	ספקים ונותני שירותים
<b>1,361,043</b>	<b>32,292</b>	<b>-</b>	<b>56,536</b>	<b>433,364</b>	<b>217,088</b>	<b>3,576</b>	<b>433,559</b>	<b>184,628</b>	<b>זכאים אחרים, לרבות נגזרים</b>
<b>1,361,043</b>	<b>32,292</b>	<b>-</b>	<b>56,536</b>	<b>433,364</b>	<b>217,088</b>	<b>3,576</b>	<b>433,559</b>	<b>184,628</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
939,980	7,911	-	-	-	-	-	932,069	-	אגרות חוב
5,372,403	(4,675)	-	1,894,111	1,888,596	1,325,768	-	-	268,603	הלוואות מתאגידים בנקאיים
73,120	-	-	796	49,221	15,311	-	7,792	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
11,009	-	-	-	1,068	3,033	-	-	6,908	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
18,945	-	-	4,521	-	6,853	-	7,571	-	פקדונות
1,510,020	1,510,020	-	-	-	-	-	-	-	התחייבות למיסים נדחים
<b>7,925,477</b>	<b>1,513,256</b>	<b>-</b>	<b>1,899,428</b>	<b>1,938,885</b>	<b>1,350,965</b>	<b>-</b>	<b>947,432</b>	<b>275,511</b>	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>9,286,520</b>	<b>1,545,548</b>	<b>-</b>	<b>1,955,964</b>	<b>2,372,249</b>	<b>1,568,053</b>	<b>3,576</b>	<b>1,380,991</b>	<b>460,139</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>7,301,766</b>	<b>13,896,716</b>	<b>786,919</b>	<b>(1,933,119)</b>	<b>(2,168,127)</b>	<b>(1,513,640)</b>	<b>21,135</b>	<b>(1,374,529)</b>	<b>(413,589)</b>	<b>הפרש</b>
<b>11,225,508</b>			<b>2,113,060</b>	<b>5,733,058</b>	<b>3,379,390</b>				(1) יתרת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ורכוש אחר כוללת נכסים המוחזקים על ידי חברות אוטונומיות שמטבע הפעילות שלהן הוא כדלקמן:
<b>755,288</b>			<b>32,819</b>	<b>443,123</b>	<b>279,346</b>				יתרת התחייבות למס בגין נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע המוחזקים על ידי חברות אוטונומיות שמטבע הפעילות שלה כדלקמן
			<b>147,122</b>	<b>3,121,808</b>	<b>1,586,404</b>	<b>21,135</b>			יתרה נטו בניכוי רכוש קבוע, רכוש אחר, נדל"ן להשקעה ועתודה למס
			<b>(91,753)</b>	<b>0</b>	<b>(949,273)</b>	<b>-</b>			פוזיציות משבע זר חוץ מאזניות
			<b>55,369</b>	<b>3,121,808</b>	<b>637,131</b>	<b>21,135</b>			יתרה נטו לאחר פוזיציות משבע זר חוץ מאזניות



**דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח (סכומים מזווחים)**

סה"כ	פריטים אחרים	השקעה שוטפת בניירות ערך	משבע חוץ				משבע ישראלי		
			לירה שטרלינג	פרנק שוויצרי	אירו	דולר ארה"ב	צמוד למדד	לא צמוד	
120,097	-	-	19,868	62,115	23,791	7,311	-	7,012	<b>נכסים</b>
859,962	-	859,962	-	-	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
24,169	-	-	6,491	4,302	1,755	327	116	11,178	ניירות ערך סחירים
47,096	11,404	-	2,611	3,205	4,401	2,669	7,584	15,222	לקוחות
23,923	23,923	-	-	-	-	-	-	-	חייבים אחרים
80,000	80,000	-	-	-	-	-	-	-	מלאי מלונאי
									רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה למכירה
<b>1,155,247</b>	<b>115,327</b>	<b>859,962</b>	<b>28,970</b>	<b>69,622</b>	<b>29,947</b>	<b>10,307</b>	<b>7,700</b>	<b>33,412</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
543	543	-	-	-	-	-	-	-	חברות מוחזקות
5,378	-	5,378	-	-	-	-	-	-	השקעות אחרות
26,980	-	-	2,344	13,245	4,553	-	-	6,838	הוצאות מראש וחייבים לזמן ארוך
160,525	160,525	-	-	-	-	-	-	-	רכוש אחר
13,401,570	13,401,570	-	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה (1)
<b>13,594,996</b>	<b>13,562,638</b>	<b>5,378</b>	<b>2,344</b>	<b>13,245.0</b>	<b>4,553</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,838</b>	<b>סה"כ נכסים בלתי שוטפים</b>
<b>14,750,243</b>	<b>13,677,965</b>	<b>865,340</b>	<b>31,314</b>	<b>82,867</b>	<b>34,500</b>	<b>10,307</b>	<b>7,700</b>	<b>40,250</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
174,279	-	-	-	-	23,084	-	-	151,195	<b>התחייבויות</b>
434,474	(1,938)	-	188,503	220,286	22,771	-	-	4,852	אשראי מתאגידים בנקאיים
230,635	1,018	-	-	-	-	-	229,617	-	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
60,056	-	-	26,523	8,875	17,895	145	214	6,404	חלויות שוטפות של אגרות חוב
321,193	30,363	-	12,781	48,873	56,444	0	17,804	154,928	ספקים ונותני שירותים
									זכאים אחרים, לרבות נגזרים
<b>1,220,637</b>	<b>29,443</b>	<b>-</b>	<b>227,807</b>	<b>278,034</b>	<b>120,194</b>	<b>145</b>	<b>247,635</b>	<b>317,379</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
1,012,800	8,990	-	-	-	-	-	1,003,810	-	אגרות חוב
5,607,284	(7,820)	-	1,804,636	2,387,148	1,127,151	-	-	296,169	הלוואות מתאגידים בנקאיים
55,269	-	-	3,172	45,181	5,016	-	1,900	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
13,756	-	-	-	2,184	3,064	-	-	8,508	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
16,764	-	-	4,477	-	5,183	-	7,104	-	פקדונות
1,243,716	1,243,716	-	-	-	-	-	-	-	התחייבות למיסים נדחים
<b>7,949,589</b>	<b>1,244,886</b>	<b>-</b>	<b>1,812,285</b>	<b>2,434,513</b>	<b>1,140,414</b>	<b>-</b>	<b>1,012,814</b>	<b>304,677</b>	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>9,170,226</b>	<b>1,274,329</b>	<b>-</b>	<b>2,040,092</b>	<b>2,712,547</b>	<b>1,260,608</b>	<b>145</b>	<b>1,260,449</b>	<b>622,056</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>5,580,017</b>	<b>12,403,636</b>	<b>865,340</b>	<b>(2,008,778)</b>	<b>(2,629,680)</b>	<b>(1,226,108)</b>	<b>10,162</b>	<b>(1,252,749)</b>	<b>(581,806)</b>	<b>הפרש</b>
<b>10,095,346</b>			<b>2,162,192</b>	<b>4,993,824</b>	<b>2,939,330</b>				(1) יתרת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ורכוש אחר כוללת נכסים המוחזקים על ידי חברות אוטונומיות שמטבע הפעילות שלהן הוא כדלקמן:
<b>602,373</b>			<b>34,930</b>	<b>377,800</b>	<b>189,643</b>				יתרת התחייבות למס בגין נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע המוחזקים על ידי חברות אוטונומיות שמטבע הפעילות שלה כדלקמן
			<b>118,484</b>	<b>1,986,344</b>	<b>1,523,579</b>	<b>10,162</b>			יתרה נטו בניכוי רכוש קבוע, רכוש אחר, נדל"ן להשקעה ועתודה למס
			<b>-</b>	<b>(17,189)</b>	<b>(1,113,418)</b>	<b>-</b>			פוזיציות משבע זר חוץ מאזניות
			<b>118,484</b>	<b>1,969,155</b>	<b>410,161</b>	<b>10,162</b>			יתרה נטו לאחר פוזיציות משבע זר חוץ מאזניות

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ  
דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 בדצמבר 2022

## תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואי החשבון המבקרים
6	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
8	דוחות רווח והפסד מאוחדים
9	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
10	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
13	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
15	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ  
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות  
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. 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 ביקרנו את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהווים כ-19% וכ-18%, בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות בוקרה על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לאפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו 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) בקרות ברמות הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הנדל"ן להשקעה; (3) בקרות על גזברות ניהול תהליך מוזמנים וניהול חוב; (4) בקרות על תהליך הכנסות במלונות; (5) בקרות על תהליך השכר במלונות (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 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 קויימו 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 מספקים בסיס נאות לדוחות 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 שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 27 במרס 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

סומך חייקין  
רואי חשבון  
תל אביב  
26 במרס 2023



סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

### **דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ**

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 19% וכ- 22% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 18%, כ- 13% וכ- 15% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, 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 ולבצע 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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה 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 המאוחדים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

### 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 לתקופה השוטפת. 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 באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### אמידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונכסי מקרקעין המסווגים במסגרת הרכוש קבוע (מלונות)

#### מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

כמתואר בביאורים 3, 4, 13 ו-14 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לפי מודל השווי ההוגן בהתאם ל-40 IAS נדל"ן להשקעה ואת נכסי המקרקעין המסווגים במסגרת הרכוש הקבוע (מלונות) לפי מודל ההערכה מחדש בהתאם ל-16 IAS רכוש קבוע (להלן ביחד: **נכסי הנדל"ן המשוערד**).

שווי הנדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע האמורים שהוכר בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022, הינו כ-9,865 מיליוני ש"ח וכ-5,254 מיליוני ש"ח, בהתאמה. העליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נטו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והוכרה בדוח המאוחד על רווח והפסד הסתכמה בכ-227 מיליוני ש"ח, העליה נטו בשווי ההוגן של הרכוש הקבוע האמור לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והוכרה בדוח המאוחד על הרווח הכולל האחר נטו ממס הסתכמה בכ-596 מיליוני ש"ח.

במסגרת תהליך הערכת אומדן השווי ההוגן של נכסים אלה, הנהלת החברה מתבססת, בין היתר, על הערכות שווי חיצונית המבוצעות על ידי מומחים בלתי תלויים. הערכת השווי של נכסי נדל"ן המשוערד מחייבת את ההנהלה והמומחים הבלתי תלויים להשתמש בשיקול דעת ואומדנים משמעותיים.

הנהלת החברה והמומחים מטעמה בוחנים מספר נתונים והנחות על מנת להעריך את השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המשוערד, בין היתר:

- מידע ספציפי לגבי כל נכס ומאפייניו כגון מיקום, הכנסות משכירות, שיעורי תפוסה, שיעורי היוון, רווחיות תפעולית בבתי המלון וכו'.
- נתונים נצפים עבור נכסים דומים ועסקאות ברות השוואה שבוצעו לאחרונה בשוק.

הערכת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המשוערד הינו עניין מפתח בביקורת לאור מהותיות הנכסים האלה ולאור שיקול הדעת המשמעותי הקשור לקביעת ההנחות והאומדנים העיקריים שנעשה בהם שימוש בהערכת השווי ההוגן. שינוי בהנחות או באומדנים אלה עשוי להשפיע משמעותית על השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המשוערד המוצגים בדוחות הכספיים של החברה. ביקורת על השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המשוערד כרוכה בשיקול דעת משמעותי של המבקר וכן בידע ובניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את ההנהלה בקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המשוערד.

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

### המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו :  
בחננו את התהליך הקיים בחברה לחישוב אומדן השווי ההוגן ואת אפקטיביות התכנון והתפעול של בקרות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת אומדן השווי ההוגן, לרבות בקרות בקשר לעניינים הבאים :

- התהליך שיושם על ידי ההנהלה בדבר העברת הנתונים למעריכי השווי ובדבר סקירת ההנהלה בהתייחס לשווי שהוערך על ידי מעריכי השווי החיצוניים ;
- בחינה על ידי הנהלת החברה בדבר נתוני בסיס מדגמיים והנחות עיקריות אשר שימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן ;

ביצענו נהלים מבססים לבחינת סבירות השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המשוערך, הן בישראל והן מחוץ לישראל, על בסיס מצגים שקיבלנו. נהלים אלו כללו, בין היתר :

- הערכת הכישורים, אי תלות ויושרה של המומחים הבלתי תלויים שמונו על ידי החברה ;
- קבלת הערכות השווי של הנדל"ן המשוערך וביצוע בירורים עם ההנהלה ומעריכי השווי מטעמה בנוגע להערכות שווי מהותיות על מנת להעריך את הסבירות והעקביות של הנחות עיקריות ביחס למגמות בשוק הרלבנטי ;
- הסתייעות במומחים חיצוניים מטעמנו על מנת להעריך סבירותן של הערכות שווי מהותיות, בין היתר, את סבירות המתודולוגיה ששימשה לקביעת השווי, הנחות עיקריות ותוצאת הערכת השווי בכללותה ;
- השוואת הערכים הסופיים של הערכות השווי של הנדל"ן המשוערך מול הערכים שבדוחות הכספיים המאוחדים ;

יצוין כי חלק מהנהלים המפורטים לעיל בוצעו על ידי רואי חשבון אחרים בקבוצה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו מיום 26 במרס 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

סומך חייקין  
רואי חשבון

26 במרס 2023

2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
120,097	<b>158,557</b>	6	מזומנים ושווי מזומנים
859,962	<b>781,549</b>	7	ניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד
24,169	<b>43,956</b>	8	לקוחות
41,409	<b>47,447</b>	9	חייבים אחרים, לרבות מכשירים נגזרים
5,687	<b>4,290</b>		נכסי מיסים שוטפים
23,923	<b>23,920</b>	10	מלאי מלונאי
34,886	-	13	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
45,114	-	14	רכוש קבוע לפי סכום משוערך מוחזק למכירה
<b>1,155,247</b>	<b>1,059,719</b>		<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
543	<b>590</b>	12	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,378	<b>5,370</b>	19	השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
26,980	<b>115,740</b>	34 ג', 33 ד-1	חייבים לזמן ארוך, לרבות מכשירים נגזרים
8,840,801	<b>9,864,665</b>	13	נדל"ן להשקעה
131,218	<b>117,074</b>	14	רכוש קבוע לפי עלות מופחתת
4,429,551	<b>5,253,972</b>	14	רכוש קבוע לפי סכום משוערך
160,525	<b>171,156</b>	25	נכסים בלתי מוחשיים
<b>13,594,996</b>	<b>15,528,567</b>		<b>סך הכל נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>14,750,243</b>	<b>16,588,286</b>		<b>סך הכל נכסים</b>

אלפרד אקירוב - יו"ר הדירקטוריון

נעמי שפירר בלפר - דירקטורית

מאיר אלחכם-מ"מ מנכ"ל ומנהל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 במרץ 2023



2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
174,279	-	15	אשראי מתאגידים בנקאיים
434,474	506,075	18	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
230,635	417,149	18	חלויות שוטפות של אגרות חוב
13,668	17,684		הטבות לעובדים זמן קצר
60,056	76,322	16	ספקים ונותני שירותים
288,693	319,956	17	זכאים אחרים, לרבות מכשירים נגזרים
18,832	23,857		התחייבויות מסים שוטפים
<u>1,220,637</u>	<u>1,361,043</u>		<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
5,607,284	5,372,403	18	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,012,800	939,980	18	אגרות חוב
55,269	73,120	20	התחייבויות פיננסיות אחרות, לרבות מכשירים נגזרים
13,756	11,009	21	הטבות לעובדים
16,764	18,945	22	פקדונות
1,243,716	1,510,020	30	התחייבות למסים נדחים
<u>7,949,589</u>	<u>7,925,477</u>		<b>סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<u>9,170,226</u>	<u>9,286,520</u>		<b>סך הכל התחייבויות</b>
		23	<b>הון</b>
36,106	36,106		הון מניות
232,451	232,451		פרמיה על מניות
279,426	279,426		קרן הון בגין מיזוג
962,308	1,520,049		קרן הון משערוך רכוש קבוע, נטו ממס
(241,640)	(14,140)		קרן תרגום של פעולות חוץ
(290)	(105,547)		קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
3,815,454	3,931,829		עודפים
5,083,815	5,880,174		<b>סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
496,202	1,421,592		<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<u>5,580,017</u>	<u>7,301,766</u>		<b>סך הכל הון</b>
<u>14,750,243</u>	<u>16,588,286</u>		<b>סך הכל הון והתחייבויות</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
151,418	278,334	<b>697,434</b>		<b>הכנסות</b>
374,463	371,585	<b>380,511</b>		מהפעלת בתי מלון
72,650	-	-	11	שכר דירה ודיור מוגן
5,983	5,860	<b>1,543</b>		ממכירת דירות
37,492	42,667	<b>52,193</b>		תחזוקה - דיור מוגן
2,093	288,681	<b>9,298</b>	26	הכנסות ניהול נכסים
-	435,639	<b>227,512</b>	13	רווח מניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד והכנסות אחרות
-	36	<b>10</b>	12	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
				חלק החברה ברווחי חברות כלולות, המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>644,099</b>	<b>1,422,802</b>	<b>1,368,501</b>		
				<b>הוצאות</b>
165,936	255,134	<b>484,039</b>	27	הפעלת בתי מלון
34,816	4,756	-	27	סגירת בתי מלון
121,414	114,210	<b>107,771</b>	14	פחת בתי מלון
322,166	374,100	<b>591,810</b>		סה"כ הוצאות הפעלת בתי מלון
30,947	28,790	<b>29,234</b>		תפעול נכסים
58,663	-	-	11	עלות דירות שנמכרו
7,670	7,770	<b>2,149</b>		תחזוקה - דיור מוגן
33,671	38,295	<b>47,709</b>		הוצאות ניהול נכסים
14,686	14,817	<b>13,693</b>	14	פחת הנהלה וכלליות
80,907	72,581	<b>106,372</b>	28	הנהלה וכלליות
81,890	-	<b>221,277</b>	26	הפסד מניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד והוצאות אחרות
51,868	-	-	13	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
108	-	-		חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו ממס
<b>682,576</b>	<b>536,353</b>	<b>1,012,244</b>		
<b>(38,477)</b>	<b>886,449</b>	<b>356,257</b>		<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
				<b>עלויות מימון</b>
2,282	78,555 *	<b>100,289</b>		הכנסות מימון
<b>(143,021)</b>	<b>(237,531) *</b>	<b>(172,870)</b>		הוצאות מימון
<b>(140,739)</b>	<b>(158,976)</b>	<b>(72,581)</b>	29	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
<b>(179,216)</b>	<b>727,473</b>	<b>283,676</b>		<b>רווח (הפסד) לפני מסים</b>
<b>30,709</b>	<b>(134,263)</b>	<b>(76,811)</b>	30	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
<b>(148,507)</b>	<b>593,210</b>	<b>206,865</b>		<b>רווח (הפסד) נקי לשנה</b>
				<b>מיוחס ל:</b>
(166,117)	528,465	<b>147,854</b>		בעלים של החברה
17,610	64,745	<b>59,011</b>		זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>(148,507)</b>	<b>593,210</b>	<b>206,865</b>		<b>רווח (הפסד) נקי לשנה</b>
<b>(7.14)</b>	<b>22.92</b>	<b>6.41</b>	24	<b>רווח (הפסד) נקי למניה - בש"ח</b> בסיסי ומדולל

\* סווג מחדש

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
(148,507)	593,210	206,865	רווח (הפסד) נקי לשנה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל יועברו לרווח והפסד
37,005	(141,453)	331,184	23 ב' הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
37,005	(141,453)	331,184	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל יועבר לרווח והפסד
(290)	561	1,229	30 ו' פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
(89,062)	217,696	595,866	30 ו' מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
(89,352)	218,257	597,095	שערוך רכוש קבוע, נטו ממס
			סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד
(200,854)	670,014	1,135,144	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
(204,501)	638,799	939,643	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
3,647	31,215	195,501	בעלים של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
(200,854)	670,014	1,135,144	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ וחברות מאוחדות שלה

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022										
סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון			קרן הון בגין מיזוג אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
				קרן הון משערוך רכוש קבוע, נטו ממס אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח				
מתייחס לבעלים של החברה										
5,580,017	496,202	5,083,815	3,815,454	962,308	(290)	(241,640)	279,426	232,451	36,106	יתרה ליום 1 בינואר 2022 רווח (הפסד) כולל לשנה
206,865	59,011	147,854	147,854	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
1,229	471	758	758	-	-	-	-	-	-	רכיבים של רווח (הפסד) כולל מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
595,866	5,362	590,504	-	590,504	-	-	-	-	-	שערוך רכוש קבוע נטו ממס הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
331,184	130,657	200,527	-	-	-	200,527	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
1,135,144	195,501	939,643	148,612	590,504	-	200,527	-	-	-	עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון
655,792	734,172	(78,380)	-	-	(105,353)	26,973	-	-	-	הנפקת חברת הבת (ביאור 12 ג')
735	639	96	-	-	96	-	-	-	-	עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
(65,000)	-	(65,000)	(65,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד
(4,922)	(4,922)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	32,763	(32,763)	-	-	-	-	-	מימוש קרן הון משערוך רכוש קבוע
7,301,766	1,421,592	5,880,174	3,931,829	1,520,049	(105,547)	(14,140)	279,426	232,451	36,106	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ וחברות מאוחדות שלה

**דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021</b>										
סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון	קרן הון	קרן תרגום	קרן הון	פרמיה על	הון מניות	יתרה ליום 1 בינואר 2021
				מסערוך רכוש קבוע, אלפי ש"ח	מעסקאות עם זכויות אלפי ש"ח	של פעילות אלפי ש"ח	בגין מיזוג אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
<b>מתייחס לבעלים של החברה</b>										
4,914,923	464,393	4,450,530	3,286,536	744,612	4,567	(133,825)	279,426	233,099	36,115	
<b>רווח (הפסד) כולל לשנה</b>										
593,210	64,745	528,465	528,465	-	-	-	-	-	-	הפסד לשנה
561	108	453	453	-	-	-	-	-	-	<b>רכיבים של רווח (הפסד) כולל</b>
217,696	-	217,696	-	217,696	-	-	-	-	-	מדידה מחדש של תוכנית
(141,453)	(33,638)	(107,815)	-	-	-	(107,815)	-	-	-	הטבה מוגדרת, נטו ממס
670,014	31,215	638,799	528,918	217,696	-	(107,815)	-	-	-	שערוך רכוש קבוע נטו ממס
(657)	-	(657)	-	-	-	-	-	(648)	(9)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
-	4,857	(4,857)	-	-	(4,857)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל לשנה
(4,263)	(4,263)	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו</b>
5,580,017	496,202	5,083,815	3,815,454	962,308	(290)	(241,640)	279,426	232,451	36,106	רכישת מניות באוצר (ראה ביאור 23 ה')
										עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
										חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
										<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ וחברות מאוחדות שלה

**דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020</b>										
זכויות שאינן מקנות	סה"כ הון אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון משערוך רכוש קבוע, אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילות אלפי ש"ח	קרן הון בגין מיזוג אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
467,563	5,169,114	4,701,551	3,452,927	811,536	4,567	(162,639)	279,426	278,980	36,754	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
<b>רווח (הפסד) כולל לשנה</b>										
17,610	(148,507)	(166,117)	(166,117)	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
(16)	(290)	(274)	(274)	-	-	-	-	-	-	<b>רכיבים של רווח (הפסד) כולל</b>
(22,138)	(89,062)	(66,924)	-	(66,924)	-	-	-	-	-	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס שערוך רכוש קבוע נטו ממס הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
8,191	37,005	28,814	-	-	-	28,814	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
3,647	(200,854)	(204,501)	(166,391)	(66,924)	-	28,814	-	-	-	<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו</b>
-	(46,520)	(46,520)	-	-	-	-	-	(45,881)	(639)	רכישת מניות באוצר (ראה ביאור 23 ה')
(6,817)	(6,817)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>464,393</u>	<u>4,914,923</u>	<u>4,450,530</u>	<u>3,286,536</u>	<u>744,612</u>	<u>4,567</u>	<u>(133,825)</u>	<u>279,426</u>	<u>233,099</u>	<u>36,115</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>

## דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
(148,507)	593,210	206,865		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
				רווח (הפסד) נקי לשנה
				התאמות:
136,100	129,027	121,464	14	פחת
51,868	(435,639)	(227,512)		ירידה (עליה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,862	1,907	5,734		הפחתת עלות גיוס הלוואות ואגרות חוב
(859)	(558)	129		שחיקת פקדונות, נטו
				חלק (ברווחי) הפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
108	(36)	(10)	12	המאזני
81,890	(286,492)	221,277	26	הפסד (רווח) מניירות ערך והשקעות אחרות
(25)	-	-		רווח הון מפרעון מוקדם של אגרות חוב
145,688	156,507	69,915		עלויות מימון, נטו
(128,584)	(125,078)	(124,975)		ריבית ששולמה
(23,153)	(55,693)	(26,030)		מס הכנסה ששולם
(30,709)	134,263	76,811	30	הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה
102	20	614		קבלת פקדונות דיור מוגן
(3,978)	(717)	(1,295)		פרעון פקדונות דיור מוגן
(43)	-	-	11	השקעות במלאי דירות
42,472	30,178	-	11	תמורה ממימוש מלאי דירות
(13,987)	-	-		רווח ממכירת דירות
-	-	(908)		רווח הון ממכירת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
<b>111,245</b>	<b>140,899</b>	<b>322,079</b>		
(7,537)	(6,840)	(14,512)		שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
(450)	(6,596)	3,241		שינוי ביתרות חובה לזמן ארוך
13,873	68,580	31,946		שינוי בהתחייבויות שוטפות
1,059	374	482		שינוי במלאי מלונאי
(2,675)	(2,099)	1,776		שינוי בהטבות לעובדים
<b>4,270</b>	<b>53,419</b>	<b>22,933</b>		
<b>115,515</b>	<b>194,318</b>	<b>345,012</b>		<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

2020	2021	2022	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
120,604	240,160	<b>43,664</b>	7	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(42,656)	(416,469)	<b>(188,155)</b>	7	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
-	-	<b>57,977</b>		השקעה בניירות ערך סחירים
-	-	<b>37,523</b>		תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(23,117)	61,863	<b>(9,244)</b>		תמורה ממכירת רכוש קבוע
3,141	5,223	<b>1,633</b>		תקבול (תשלום) עבור מכשירים נגזרים, נטו
(11,140)	(6,423)	<b>(18,447)</b>		דיבידנדים שהתקבלו
(396,297)	(321,818)	<b>(145,535)</b>		השקעה ברכוש קבוע
-	-	<b>106</b>		השקעה בנדל"ן להשקעה
(7,968)	-	-		שינוי ביתרת חובה לזמן ארוך, נטו
57	(732)	<b>998</b>		שינוי במזומנים מוגבלים ופקדונות
<b>(357,376)</b>	<b>(438,196)</b>	<b>(219,480)</b>		תקבולי מס ערך מוסף בגין נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע, נטו
				<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
				<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
218,696	413,606	<b>(211,254)</b>		אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
405,797	251,721	<b>600,364</b>		קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בניכוי עלות גיוס
(22,529)	(816,888)	<b>(1,131,750)</b>		פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	648,191	<b>103,610</b>		תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(46,520)	(657)	-		רכישת עצמית של מניות החברה
(71,231)	(24,334)	<b>(18,796)</b>		פרעון אשראי מספקים בגין בניה
(214,309)	(229,161)	<b>(55,184)</b>		פרעון אגרות חוב כולל רכישה עצמית
-	-	<b>655,792</b>		הנפקה של חברה בת, ביאור 12 ג'
-	-	<b>(65,000)</b>		חלוקת דיבידנד
(2,691)	(5,178)	<b>(5,291)</b>		פרעון קרן התחייבויות בגין חכירות
(1,077)	504	<b>1,322</b>		שינוי בפקדונות שכר דירה, נטו
(6,817)	(3,509)	<b>(4,597)</b>		חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>259,319</b>	<b>234,295</b>	<b>(130,784)</b>		<b>מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות מימון</b>
				<b>גידול (קיטון) נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>
17,458	(9,583)	<b>(5,252)</b>		מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
120,340	139,063	<b>120,097</b>		השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
1,265	(9,383)	<b>43,712</b>		
<b>139,063</b>	<b>120,097</b>	<b>158,557</b>		<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



## באור 1 - כללי

## א. הישות המדווחת

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא שד' רוטשילד 46, תל-אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה, בחברות כלולות. החברה נשלטת ע"י מר אלפרד אקירוב באמצעות חברות בבעלותו. הקבוצה עוסקת בעיקר בתחום המלונאות בישראל ומחוץ לישראל וכן בתחום הנדל"ן להשקעה על ידי ייזום או רכישה של נכסי נדל"ן מניב, ובפרט מרכזי מסחר ומשרדים.

ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

## ב. הגדרות

- בדוחות כספיים אלה -
- (1) החברה - אלרוב נדל"ן ומלונאות בעירבון מוגבל.
  - (2) הקבוצה - אלרוב נדל"ן ומלונאות בעירבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה.
  - (3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
  - (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או מיזם משותף עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
  - (5) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
  - (6) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

## ג. אופן מימון פעילות הקבוצה

בדבר החלטת החברה להעדיף מימון באשראי לזמן קצר חלף מימון לזמן ארוך ומדיניותה בניהול סיכון הנזילות ראה באור 32 ג'.

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

## א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 במרס 2023.

## ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

## ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- נכסים והתחייבויות מיסים נדחים.
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.
- הפרשות.
- רכוש קבוע במודל הערכה מחדש.
- השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
- מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו.

למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראה ביאור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

## ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

## ד. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות בתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ויכול להימשך שנתיים עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילויות אלו.

## ה. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד

מתכונת הניתוח של הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מהות הוצאה. הסיווג כאמור מתאים להבנת עסקיה של החברה, הפועלת במגוון רחב של שירותים.

## ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות והאירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

אומדן	ההנחות העיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	שיעור התשואה והכנסות צפויות בגין נכסי הנדל"ן להשקעה.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	ראו ביאור 13 בדבר נדל"ן להשקעה
מדידת שווי הוגן של רכוש קבוע	שיעור היוון, רווח תפעולי צפוי, שיעורי תפוסה צפויים	רווח או הפסד כולל אחר בגין שינוי בשווי הוגן של רכוש קבוע	ראו ביאור 14 בדבר רכוש קבוע
עמדות מס לא וודאיות	מידת אי הוודאות לעניין קבלת עמדות המס של הקבוצה (uncertain tax positions) והסיכון כי תישא בהוצאות מס וריבית נוספות. זאת, בהתבסס על ניתוח של מספר גורמים, לרבות פרשנויות של חוקי המס וניסיון העבר של הקבוצה	הכרה בהוצאות מסים על הכנסה נוספת	ראה ביאור 30, בדבר מסים על ההכנסה
הערכת סיכויי התחייבויות תלויות	האם יותר סביר מאשר לא כי ייצאו משאבים כלכליים בגין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה	ביטול או יצירת הפרשה בגין תביעה	למידע בדבר חשיפת החברה לתביעות ראה ביאור 31(ג) בדבר התחייבויות תלויות

## ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

- באור 25, בדבר נכסים בלתי מוחשיים הנובעים מהחברות הבנות
- באור 13, בדבר נדל"ן להשקעה
- באור 14, בדבר רכוש קבוע
- באור 33, בדבר מכשירים פיננסיים

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- **רמה 1:** מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- **רמה 2:** נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- **רמה 3:** נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

## ז. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. הדירקטוריון מפקח על התשואה להון אותה הקבוצה מגדירה כהכנסה תפעולית נטו מחולקת בהון המניות הכולל, למעט זכויות שאינן מקנות שליטה. הדירקטוריון מפקח גם על סכומי החלוקות של דיבידנדים לבעלי המניות הרגילים. לעניין דרישות ההון להן כפופה החברה וחברות בנות שלה ראה באור 18 ח'.

## ח. יישום לראשונה של תקנים חדשים

## תיקון ל-IFRS 3, צירופי עסקים

התיקון מחליף את הדרישה להכיר בהתחייבויות בצירופי עסקים בהתאם למסגרת המושגית. התיקון מוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבויות ב-IFRS 3. בהתאם לחריג, התחייבויות תלויות יוכרו בהתאם לדרישות של IAS 37 ושל IFRIC 21 ולא בהתאם למסגרת המושגית. ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. החברה מיישמת את התיקון החל מ-1 בינואר 2022.

תיקון ל-IAS 37, הפרשות התחייבויות תלויות ונכסים תלויים-עלויות לקיום חוזה

על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות: - עלויות תוספתיות; וכן - הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים). ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. החברה מיישמת את התיקון החל מ-1 בינואר 2022.

תיקון ל-IAS 16, רכוש קבוע - עלויות שניתן לייחס במישרין לרכוש קבוע

התיקון ביטל את הדרישה לפיה בחישוב עלויות שניתן לייחס במישרין לרכוש קבוע, יש לנכות מעלויות בדיקת תקינות פעולות הנכס את התמורה נטו ממכירת פריטים שיוצרו בתהליך (כגון דוגמיות שיוצרו בעת בדיקת הציוד). במקום זאת, תמורה זו תוכר ברווח והפסד ועלות הפריטים שנמכרו תימדד בהתאם לדרישות המדידה של IAS 2, מלאי. ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. החברה מיישמת את התיקון החל מ-1 בינואר 2022.

תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים, IAS 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, IFRS 4 חוזי ביטוח, ו-IFRS 16 חכירות, רפורמת שיעורי ריביות עוגן (benchmark) - שלב 2 ("התיקונים").

**ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**

התיקונים כוללים הקלות פרקטיות לגבי הטיפול החשבונאי בשינויי תנאי חוזים הנובעים מרפורמת ריביות העוגן (רפורמה אשר עתידה להביא לביטולם של שיעורי ריבית כמו ה-LIBOR וה-EURIBOR). לרבות:

- בעת שינויי תנאים מסוימים הנובעים מהרפורמה של נכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות, ישות תעדכן את הריבית האפקטיבית של המכשיר הפיננסי במקום להכיר ברווח או בהפסד.
- שינויי תנאי חכירה מסוימים הנובעים מהרפורמה יטופלו כעדכון דמי חכירה התלויים במדד או בשער.
- שינויי תנאים מסוימים במכשיר המגדר או הפריט המגודר הנובעים מהרפורמה לא יביאו להפסקת יישום חשבונאות גידור.

התיקונים מיושמים באופן רטרואקטיבי. כלל התיקונים מיושמים למפרע על ידי תיקון יתרת הפתיחה של ההון של תקופת הדיווח השנתית בה אומץ התיקון וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. הצגה מחדש של מספרי השוואה מותרת אם הדבר אפשרי ללא שימוש ב"חוכמה בדיעבד".

ליישום התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן הושמה בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה, מלבד האמור בביאור 2 ח'.

**א. בסיס האיחוד****1. צירופי עסקים**

הקבוצה מיישמת לגבי כל צירופי העסקים את שיטת הרכישה (Acquisition method). מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על ידי הקבוצה, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ולהתחייבויות שניטלו. הרוכשת מכירה במועד הרכישה בהתחייבות תלויה שניטלה בצירוף עסקים אם קיימת מחויבות בהווה שנובעת מאירועי העבר ושוויה ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. כמו כן מוניטין אינו מעודכן בגין ניצול הפסדים מועברים לצרכי מס שהיו קיימים במועד צירוף העסקים.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בשווי ההוגן של התמורה המותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, למעט אלו הקשורות בהנפקת מכשירי חוב או הון בקשר עם צירוף העסקים, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****2. חברות בנות**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

**3. זכויות שאינן מקנות שליטה**

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

**הקצאת רווח או הפסד ורווח כולל אחר בין בעלי המניות.**

רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. סך הרווח הכולל מיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית אלא אם קיים הסכם בין הבעלים של החברה לבין בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה המציין אחרת.

**עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה.**

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה בהון ישירות לעודפים. הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה מחושב כלהלן:

**בעליה בשיעור ההחזקה, לפי החלק היחסי הנרכש מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים המאוחדים ערב העסקה. בירידה בשיעור ההחזקה, לפי חלקם היחסי שמומש של הבעלים של החברה הבת בנכסים נטו של החברה הבת, לרבות מוניטין.**

כמו כן, בעת שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, תוך שימור שליטה, החברה מייחסת מחדש את הסכומים המצטברים שהוכרו ברווח כולל אחר בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה.

**4. אובדן שליטה**

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת.

הסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

**5. עסקאות שבוטלו באיחוד**

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

**6. רכישת חברת נכס**

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. 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 שווים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

## באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ב. מטבע חוץ

## 1. עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינו ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהוא מתואם לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

## 2. פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, כולל מוניטין והתאמות לשווי הוגן שנוצרו ברכישה, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות.

הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ (להלן: "קרן תרגום"). כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה של הקבוצה, החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החוץ מוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה. **דוחותיה הכספיים של פעילות חוץ שאינה מוחזקת במישרין, מתורגמים תחילה למטבע הפעילות של חברת האם הישירה ולאחר מכן מתורגמים למטבע הפעילות של החברה האם הסופית. לפיכך, בעת מימוש פעילות החוץ שאינה מוחזקת במישרין, הקבוצה מסווגת לרווח והפסד את הסכום המצטבר בקרן התרגום בגובה הסכום שהיה נוצר לו פעילות החוץ הייתה מתורגמת ישירות לש"ח.**

בעת שינויים בשיעור ההחזקה של החברה בחברה בת הכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השליטה בחברה הבת, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים.

כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום.

## ג. מכשירים פיננסיים

## (1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

## הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****גרעת נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.

אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

**סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה**

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן כמתואר לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

לקבוצה יתרות לקוחות חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

**הערכת המודל העסקי עבור נכסי חוב**

הקבוצה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה. בקביעת המודל העסקי של הקבוצה, נלקחו בחשבון שיקולים הכוללים את:

- המדיניות והמטרות המוצהרות לגבי התיק ויישום המדיניות בפועל, ובכלל זה, האם האסטרטגיה של ההנהלה מתמקדת בקבלת ריבית חוזית, בשמירה על פרופיל ריבית מסוים, בהתאמת משך חיי הנכסים הפיננסיים למשך חיי התחייבויות קשורות כלשהן או תזרימי מזומנים צפויים, או מימוש תזרימי מזומנים באמצעות מכירת הנכסים;
- האופן שבו מוערכים ומדווחים לאנשי מפתח בהנהלה של הישות הביצועים של המודל העסקי ושל הנכסים הפיננסיים המוחזקים במודל זה;
- הסיכונים המשפיעים על ביצוע המודל העסקי (והנכסים הפיננסיים המוחזקים באותו מודל עסקי) וכיצד מנוהלים אותם סיכונים;
- האופן שבו מתוגמלים המנהלים של העסק (לדוגמה, אם התגמול מבוסס על השווי הוגן של הנכסים המנוהלים או על תזרימי המזומנים החוזיים שנגבו); וכן
- תדירות, הערך והעיתוי של מכירות של נכסים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות וציפיות לגבי פעילות מכירה עתידית.

### באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

העברות של נכסים פיננסיים לצדדים שלישיים בעסקאות שאינן כשירות לגריעה אינן נחשבות מכירות לצורך הערכת המודל העסקי, זאת באופן עקבי להמשך ההכרה של הקבוצה באותם נכסים פיננסיים.

נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

### הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה. 'ריבית' מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, הקבוצה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
- תנאים המגבילים את זכותה של הקבוצה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי ללא זכות חזרה (non-recourse)).

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה.

בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

### מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד (למעט מכשירים נגזרים מסוימים, אשר מיועדים כמכשירים מגדרים).

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.



**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מכשירי חוב סחירים, ההתחייבויות בגין חכירה מימונית, ספקים וזכאים אחרים.

**הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות**

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

**מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות**

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

**גרעת התחייבויות פיננסיות**

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של הקבוצה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

**שינוי תנאים מהותי של מכשיר חוב**

החלפה של מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, מטופלת כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה. בנוסף, תיקון משמעותי של התנאים של התחייבות פיננסית קיימת, או החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלים כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן. במקרים כאמור כל ההפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית המקורית לבין השווי הוגן של ההתחייבות הפיננסית החדשה מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.

בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים. לפיכך, ככלל, החלפות של מכשירי חוב צמודים למדד במכשירים שאינם צמודים למדד נחשבות כהחלפות בעלות תנאים שונים באופן מהותי גם אם אינן מקיימות את המבחן הכמותי שבוצע לעיל.

**שינוי תנאים לא מהותי של מכשיר חוב**

במקרה של שינוי תנאים (או החלפה) של מכשיר חוב שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

**קיזוז מכשירים פיננסיים**

כנס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

**(3) מכשירים פיננסיים נגזרים**

הקבוצה מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור סיכונים מטבע חוץ וסיכונים ריבית.

נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נגזרים נמדדים בשווי הוגן והשינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח והפסד.

#### נגזרים שאינם משמשים לגידור

שינויים בשווי הוגן של נגזרים שאינם משמשים לגידור נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

### באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### (4) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

#### (5) הון מניות

##### מניות רגילות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון.

עלויות תוספתיות המתייחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כמכשיר הוני מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. העלויות מנוכות מההון בעת ההכרה לראשונה במכשירים ההוניים, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

##### מניות באוצר

כאשר הון מניות שהוכר בהון נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות בניכוי השפעת המס, מנוכה מההון. **המניות שנרכשו מחדש מסווגות כמניות באוצר.** כאשר מניות באוצר נמכרות או מונפקות מחדש, סכום התמורה שהתקבלה מוכר כגידול בהון **והעודף שנובע מהעסקה נזקף ליתרת הפרמיה, ואילו חוסר שנובע מהעסקה מוקטן מיתרת העודפים.**

#### ד. רכוש קבוע

##### 1. הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע (למעט נכסי מקרקעין) נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. נכסי מקרקעין בבעלות החברה (למעט מקרקעין בשלבי בנייה) מוצגים בסכום משוערך, שהוא השווי הוגן במועד הערכה מחדש, בניכוי פחת שנצבר והפסדים לירידת ערך (אם היו) שנצברו לאחר מכן. הערכות מחדש מבוצעות לפחות אחת לשנה על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתאריך הדוח. בעת ביצוע הערכה מחדש, פחת שנצבר במועד הערכה מחדש מבוטל מול הערך בספרים ברוטו של הנכס והסכום נטו מוצג מחדש לפי הסכום המשוערך של הנכס.

חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל-IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי.

#### קן ההערכה מחדש, הנכללת בהון, מועברת ישירות לעודפים כאשר הנכס נגרע.

העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

מקדמות ששולמו בגין פריטי רכוש קבוע נרשמות כחלק מהרכוש הקבוע.

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע.

רווח או הפסד מגרעת פריטי רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגרעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

##### 2. עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע מוכרת כחלק מהערך בספרים של אותו פריט אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בחלק שהוחלף תזרום אל הקבוצה אם עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של החלק שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

## באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## 3. פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס. נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

## ג. רכוש קבוע (המשך)

פחת נזקף לדוח רווח והפסד (אלא אם נכלל בערך בספרים של נכס אחר) לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפרטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. קרקעות בבעלות אינן מופחתות. קרקעות חכורות,

מופחתות על פני תקופת החכירה, אלא אם צפוי באופן סביר שהקבוצה תקבל בעלות על הקרקע בתום תקופת החכירה.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות השוואה הינו כדלקמן:

	%
מקרקעין (מבנים)	1-2
מערכות שונות במבנים (מערכות מיזוג, חשמל, מעליות וכיוב')	5-10
מכונות וריהוט של בית מלון	9-33 (בעיקר - 9)
מכונות, ציוד ומכשירים	10
רהוט וציוד משרדי	6-33 (בעיקר - 15)
כלי רכב	15
מטוס	10

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושי וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

## ה. נכסים בלתי מוחשיים

## מוניטין

מוניטין שנוצר כתוצאה מרכישה של חברות בנות, נכלל במסגרת סעיף נכסים בלתי מוחשיים. למידע בדבר מדידת המוניטין בעת ההכרה לראשונה ראה סעיף א(1) לעיל. בתקופות עוקבות מוניטין נמדד לפי עלות בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

## ו. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי החברה כבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

- שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים למטרות מנהליות; או
- מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלויות הרכישה נכללות בעלות הנדל"ן להשקעה בהכרתו הראשונה.

עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

רווח או הפסד מגריעת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים למועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. בנוסף, עלויות הרכישה אינן חלק מהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. **עלויות אשראי לא מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן.** כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השלייליים המתייחסים להיטל.

**ז. מלאי מלונאי**

מלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת "נכנס ראשון יוצא ראשון" (FIFO), והיא כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. ערך מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

**ח. מלאי דירות למגורים**

מלאי דירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

**ט. היוון עלויות אשראי**

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, מהוונים במידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית. עלויות אשראי אחרות נקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

**י. ירידת ערך****1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

הפסדי אשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי. הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח. התקופה המרבית שנלקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החזית המרבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה; או
- התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון האשראי**

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה.

ראיה שנכס פיננסי הינו פגום כוללת את האירועים הבאים:

- קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה;
- הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים;
- ארגון מחדש של הלווה או תשלום המגיע לקבוצה בתנאים אשר הקבוצה לא הייתה שוקלת במקרים אחרים;
- צפוי שהלווה יגיע לפשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי אחר; או
- היעלמות שוק פעיל לנכס פיננסי עקב קשיים פיננסיים;

**הצגת הפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי**

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

**י. ירידת ערך (המשך)****מחיקה**

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה. עם זאת, נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים עדיין להיות כפופים לפעולות אכיפה על מנת לקיים את נהלי הקבוצה להחזר סכומים. מחיקה מהווה אירוע גריעה.

**2. נכסים שאינם פיננסיים****עיתוי בחינת ירידת ערך**

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינם נדל"ן להשקעה, מלאי ונכסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר

ההשבה של הנכס. אחת לשנה בתאריך קבוע עבור כל יחידה מניבת מזומנים הכוללת מוניטין, מבצעת החברה הערכה של הסכום בר השבה.

**קביעת יחידות מניבות מזומנים**

למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים אחרים ובקבוצות נכסים אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

**מידת סכום בר השבה**

הסכום בר השבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש. בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס או ליחידה מניבת המזומנים, בגינם לא התאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנכס או מיחידת מניבת המזומנים.

**הקצאת מוניטין ליחידות מניבות מזומנים**

יחידות מניבות מזומנים אליהן הוקצה מוניטין מקובצות כך שהרמה בה נבחנת ירידת הערך של המוניטין משקפת את הרמה הנמוכה ביותר בה המוניטין נתון למעקב למטרת דיווח פנימי אך בכל מקרה אינה גדולה ממגזר פעילות (לפני קיבוץ מגזרים דומים). מוניטין שנרכש במסגרת צירוף עסקים מוקצה ליחידות מניבות מזומנים אשר צפויות להניב הטבות מהסינרגיה של הצירוף.

## באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**הכרה בהפסד מירידת ערך**

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס או של יחידה מניבת מזומנים אליה הנכס משתייך עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד. לגבי יחידות מניבות מזומנים הכוללות מוניטין, הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של היחידה מניבת מזומנים, לאחר גילום יתרת המוניטין, עולה על הסכום בר ההשבה שלה. הפסדים מירידת ערך שהוכרו לגבי יחידות מניבות מזומנים, מוקצים תחילה להפחתת הערך בספרים של מוניטין שיוחס ליחידות אלה ולאחר מכן להפחתת הערך בספרים של הנכסים האחרים ביחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי. הפסדים מירידת ערך של נכס שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש מוכרים ברווח כולל אחר, כהקטנת קרן הערכה מחדש הקיימת בגין הנכס. יתרת ההפסד לאחר איפוס הקרן, נזקפת כהוצאה בדוח רווח והפסד.

**הקצאת הפסד מירידת ערך לזכויות שאינן מקנות שליטה**  
**הפסד מירידת ערך מוקצה בין הבעלים של החברה לזכויות שאינן מקנות שליטה לפי אותו בסיס שהרווח או ההפסד מוקצה.**

**ביטול הפסד מירידת ערך**

הפסד מירידת ערך מוניטין אינו מבוטל. באשר לנכסים אחרים, הפסדים מירידת ערך שהוכרו בתקופות קודמות נבדקים מחדש בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים לכך שההפסדים קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

**יא. הפרשות**

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. הפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים **בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה.** הערך בספרים של הפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלופי הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון.

**תביעות משפטיות**

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת הפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

**יב. הכנסות**

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

**זיהוי חוזה**

קבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (ב) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- (ג) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
- (ה) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****זיהוי מחויבויות ביצוע**

הקבוצה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או  
(ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

הקבוצה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמו או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. בתחום הנדל"ן היזמי, במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל חוזה.

**קביעת מחיר העסקה**

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משנתה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על אומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישור לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

**קיום מחויבות ביצוע**

עבור שירותי ניהול ותחזוקה בתחום הנדל"ן המניב- הכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר הקבוצה מספקת שירותים אלה.

עבור הכנסות ממכירת דירות בתחום הנדל"ן היזמי, הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות, קבעה הקבוצה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד, וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

**הכנסות ממלאי דירות**

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

**הספקת שירותים**

הכנסה משירותים שהוענקו נזקפת לרווח והפסד באופן יחסי לשלב השלמת העסקה, במועד הדיווח.

**הכנסות מדמי שכירות**

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה. תמריצי שכירות שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת החכירה.

**ספק עיקרי או סוכן**

כאשר צד אחר מעורב בהספקת סחורות או שירותים ללקוח, הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה שלה היא מחויבות ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בעצמה כלומר הקבוצה היא ספק עיקרי ולכן מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה, או לארגן שצד אחר יספק סחורות או שירותים אלה כלומר הקבוצה היא סוכן ולכן מכירה בהכנסה בסכום העמלה נטו.

הקבוצה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת על הסחורה או השירות שהובטחו טרם העברתם ללקוח. אינדיקטורים לכך שהקבוצה שולטת על הסחורה או השירות לפני העברתם ללקוח כוללים, בין היתר, את הבאים: הקבוצה היא האחראית העיקרית לקיום ההבטחות בחוזה; לקבוצה יש סיכון מלאי לפני שהסחורה או השירות הועברו ללקוח; וכן, לקבוצה יש שיקול דעת בקביעת מחירים עבור הסחורה או השירות

בתחום השכרת נכסים וניהולם, הקבוצה מספקת חשמל ושירותי ניהול עבור השוכרים. במקרים בהם הקבוצה אינה יכולה לכונן את השירות המועבר ללקוח ולמעשה משמשת כסוכן, ההכנסה מוכרת בנטו. במקרים אחרים, ההכנסה מוכרת בברוטו.

## באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## יג. מענקי ממשלה

מענקי ממשלה בלתי מותנים מוכרים לראשונה בשווי הוגן כאשר קיים ביטחון סביר שהם יתקבלו ושהקבוצה תעמוד בתנאים המזכים בקבלתם. מענקי ממשלה המתקבלים לצורך הקמת נכס, מוצגים בניכוי מהנכס המתייחס ונזקפים לדוח רווח והפסד באופן שיטתי, לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס. מענקים המתקבלים כפיצוי על הוצאות בהן נשאה הקבוצה מוצגים כהפחתה מההוצאה המתייחסת.

## יד. חכירות

## קביעה אם הסדר מכיל חכירה

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזהה, הקבוצה מעריכה האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

(א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן

(ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

## נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתנים מסוימים) ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם ביניהם.

הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

## תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

## תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים

## הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים.



**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה**

בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת הקבוצה ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היוון מעודכן. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

**טו. הכנסות והוצאות מימון**

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, רווחים משינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת התשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה הקבוצה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס.

**שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים גם הכנסות מדיבידנדים וריביות.** הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות המוצגים במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות).

עלויות האשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. **רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיות מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו).**

**בדוחות על תזרימי מזומנים ריביות שהתקבלו וששולמו מוצגות במסגרת תזרים מזומנים מפעילות שוטפת. דיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.**

**טז. הוצאת מסים על הכנסה**

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים, או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

**מסים שוטפים**

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

**קיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים**

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בזמנית.

**עמדות מס לא וודאיות**

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

**מסים נדחים**

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי הפרשים הזמניים הבאים:

- ההכרה לראשונה במוניטין,
- ההכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן
- הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בישויות בשליטה משותפת ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך הפרש וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש המודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה כי הערך בספרים של נדל"ן להשקעה יישב באמצעות מכירה.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

**קיצוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים**

הקבוצה מקצזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

**תוספת מס בגין חלוקת דיבידנד**

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד.

מסים על הכנסה נוספים, הנובעים מחלוקת דיבידנדים על ידי החברה, נזקפים לרווח והפסד במועד בו מוכרת ההתחייבות לתשלום הדיבידנד המתייחס.

**עסקאות בינחברתיות**

מס נדחה בגין עסקאות בינחברתיות בדוח המאוחד נרשם לפי שיעור המס החל על החברה הרוכשת.

**יז. רווח למניה**

הקבוצה מציגה נתוני רווח למניה בסיסי ומדולל לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחסים לבעלי המניות הרגילות של הקבוצה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך שנה, לאחר התאמה בגין מניות באוצר. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המתייחס לבעלי המניות הרגילות והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות.

**יח. עסקאות עם בעל שליטה**

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

**יט. תקנים חדשים ופרשניות שטרם אומצו****תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות**

התיקון מחליף את דרישות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת כפי שפורסם בינואר 2020, לעניין סיווג התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות. התיקון העדכני, כפי שפורסם באוקטובר 2022, מבטל את המבחן ההיפותטי' שנקבע בתיקון האמור, וקובע כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העדכני מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה. התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. אם התיקון מיושם מוקדם, הוא ייושם יחד עם שאר הוראות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת שפורסם בינואר 2020, אשר מועד היישום לראשונה שלו נדחה ליום 1

בינואר 2024. התיקון יישם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

#### תיקון ל- IAS 12 מיסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים ו/או התחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים.

כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום.

התיקון יישם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. יישום מוקדם אפשרי. ליישום של התיקון האמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

#### תיקון ל- IFRS 16, חכירות: התחייבות בגין חכירה במכירה וחכירה בחזרה

התיקון מבהיר את הטיפול החשבונאי בתשלומים משתנים עבור מוכר-חוכר בעסקת מכירה וחכירה בחזרה. על פי התיקון, מוכר-חוכר יכלול אומדני תשלומי חכירה משתנים בעת מדידה לראשונה של התחייבות בגין חכירה, וכן לאחר הכרה לראשונה, חוכר-מחכיר יישם את הדרישות למדידה עוקבת של התחייבות בגין חכירה, כך שלא מוכר רווח והפסד המתייחס לזכות השימוש שנתרה בידי המוכר-חוכר.

התיקון יישם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון יישם למפרע, עבור עסקאות מכירה וחכירה בחזרה שהתרחשו לאחר אימוץ IFRS 16, לרבות תיקון מספרי השוואה.

הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

#### באור 4 - קביעת שווי הוגן

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאנים פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בביאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

##### א. רכוש קבוע

השווי ההוגן של נכסי המקרקעין (למעט מקרקעין בבנייה) נקבע, אחד לשנה לפחות, על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים מתאימים. שיטת הערכה לפיה בוצעה הערכת השווי הנה בהתאם לשיטת היוון תזרימי המזומנים המופקים מהנכס בשיעור היוון (ראו ביאור 14 ב') וזאת בהעדר נתוני השוואה מתאימים לשימוש בגישת השוואה או בגישת העלות.

##### ב. נדל"ן להשקעה

הקבוצה אומדת את השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה לפחות אחת לשנה באמצעות שמאים חיצוניים ובלתי תלויים, אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים מתאימים וניסיון עדכני באשר למיקום ולסוג הנדל"ן לגביו נעשית ההערכה. ערכי השווי ההוגן מבוססים על ערכי שוק. שווי השוק של נדל"ן להשקעה הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הנדל"ן להשקעה ביום ביצוע ההערכה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

**באור 4 - קביעת שווי הוגן (המשך)**

בהיעדר מחירים שוטפים בשוק פעיל, או עסקאות ברות השוואה. מבוצעות הערכות שווי של הנדל"ן להשקעה בהתחשב באומדן סך תזרימי המזומנים הצפויים להתקבל מהשכרת הנדל"ן. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בתזרימי המזומנים נטו. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים באופן מהותי מתשלומי השכירות החזויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי ההוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה. כאשר הדבר רלוונטי, הערכות השווי משקפות את סוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם; חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס; ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנדל"ן. ראה גם ביאור 13 (ב).

**ג. נגזרים**

השווי ההוגן של חוזי אקדמה (Forward) על מטבע חוץ מבוסס על מחירים מצוטטים (quoted price) באם זמינים. בהעדר מחיר מצוטט כאמור, נאמד השווי ההוגן של חוזי האקדמה על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה- Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה- Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפדיון, תוך שימוש בשיעור ריבית חסרת סיכון (בהתבסס על אגרות חוב ממשלתיות).

השווי ההוגן של חוזים להחלפת ריבית (Swaps) מבוסס על ציטוטים של בנקים/ברוקרים. סבירות הציטוטים נבחנת באמצעות היוון אומדן תזרימי המזומנים העתידיים על בסיס התנאים ואורך התקופה עד לפדיון של כל חוזה ותוך שימוש בשיעורי ריבית שוק של מכשיר דומה למועד המדידה. למידע נוסף לגבי היררכיית שווי הוגן ראה ביאור 33ה', בדבר מכשירים פיננסיים.

**ד. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

השווי ההוגן, אשר נקבע לצורך מתן גילוי נקבע תוך התייחסות למחיר הרכישה המצוטט שלהן בסגירת המסחר, למועד הדיווח. במידה ולא קיים מחיר מצוטט השווי ההוגן מחושב על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח.

## באור 5 - דיווח מגזרי

לקבוצה ארבעה מגזרים ברי דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות. יחידות עסקיות אסטרטגיות אלו כוללות מגוון מוצרים ושירותים אשר מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים בשל העובדה שהן מצריכות טכנולוגיה שונה ואסטרטגיה שיווקית שונה. עבור כל יחידה עסקית אסטרטגית, סוקר מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי לפחות אחת לרבעון את הדוחות הניהוליים הפנימיים. להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה:

- (א) נדל"ן להשקעה - מגזר נדל"ן להשקעה מהווה קיבוץ של פעילויות החברה בהשקעות ארוכות טווח בנכסי נדל"ן להשקעה בארץ ובח"ל, השבחתם, השכרתם ומימושם לאחר מימוש הפוטנציאל של הנכס.
- (ב) מלונאות בחו"ל - ייזום בניה או רכישה של בתי מלון והפעלתם מחוץ לישראל. מגזר זה מהווה קיבוץ של הפעילות המלונאית באנגליה יחד עם הפעילות המלונאית של החברה בהולנד ובצרפת.
- (ג) מלונאות בישראל - ייזום בניה או רכישה של בתי מלון והפעלתם בישראל. מגזר זה מהווה קיבוץ של פעילויות החברה בתחום המלונאות בישראל.
- (ד) ניירות ערך - פעילות החברה בתחום זה כוללת בעיקר השקעה במניות בנקים וכן השקעה במניות חברת כלל עסקי ביטוח.
- פעילויות אחרות כוללות פעילות בדירור מוגן והשקעה במלאי דירות למגורים. פעילויות אלו אינן מוכרות כמגזרים בני דיווח מאחר ואינן מקיימות אף אחד מהספים הכמותיים בשנת 2022 או בשנים 2021 ו-2020. המדיניות החשבונאית של המגזרים העסקיים זהה לזו המוצגת בביאור 3, בדבר המדיניות החשבונאית. תוצאות המגזר ונכסי המגזר המדווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם על בסיס סביר. פריטים שלא הוקצו מורכבים בעיקר מהוצאות הנובעות מנכסי מטה הקבוצה כגון: עלויות הנהלה וכלליות ומימון וכן נכסי והתחייבויות מסים על הכנסה, אשר לא ניתנים לייחוס ספציפי.
- רווחי המגזר נמדדים על בסיס רווח תפעולי כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי וכוללות פריטים המיוחסים למגזר על בסיס סביר, למעט הוצאות שלא ניתן להקצות על בסיס סביר כגון: הוצאות הנהלה וכלליות, פחת הנהלה וכלליות, הוצאות אחרות וכן הפסדים מחברות כלולות.
- יציאות הוניות של המגזר הן סך העלויות שהתהוו במהלך התקופה לשם רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה. נכסי המגזר כוללים רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נדל"ן להשקעה, ניירות ערך בשווי הוגן.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)  
מגזרים עסקיים

מאוחד 2022	אחרים 2022	ניירות ערר 2022	מלונאות בישראל 2022	מלונאות בחו"ל 2022	נדל"ן להשקעה 2022	באלפי ש"ח
1,368,326	2,294	-	280,779	424,551	660,702	הכנסות המגזר
584,296	145	(220,898)	120,486	100,804	583,759	תוצאות המגזר לפני פחת
(107,771)	-	-	(25,989)	(81,782)	-	הוצאות פחת
476,525	145	(220,898)	94,497	19,022	583,759	תוצאות המגזר
165						הכנסות שלא הוקצו
(120,443)						הוצאות שלא הוקצו
10						חלק ברווחי של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
356,257						רווח תפעולי
(44,983)	-	-	-	-	(44,983)	הוצאות מימון שהוקצו, נטו
(27,598)						הוצאות מימון שלא הוקצו, נטו
283,676						רווח לפני מס
(76,811)						מסים על הכנסה
206,865						רווח לשנה
	145	(220,929)	94,497	19,022	497,705	תוצאות המגזר המיוחסות לבעלים של החברה

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)  
מגזרים עסקיים

מאוחד 2021	אחרים 2021	ניירות ערר 2021	מלונאות בישראל 2021	מלונאות בחו"ל 2021	נדל"ן להשקעה 2021	באלפי ש"ח
1,420,449	7,642	286,364	87,916	190,418	848,109	הכנסות המגזר
1,085,704	(128)	286,364	(11,429)	29,873	781,024	תוצאות המגזר לפני פחת
(114,210)	-	-	(27,042)	(87,168)	-	הוצאות פחת
971,494	(128)	286,364	(38,471)	(57,295)	781,024	תוצאות המגזר
2,317						הכנסות שלא הוקצו
(87,398)						הוצאות שלא הוקצו
36						חלק ברווחי של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
886,449						רווח תפעולי
(26,981)	-	-	-	-	(26,981)	הוצאות מימון שהוקצו, נטו
(131,995)						הוצאות מימון שלא הוקצו, נטו
727,473						רווח לפני מס
(134,263)						מסים על הכנסה
593,210						רווח לשנה
	(128)	286,487	(38,471)	(45,836)	690,886	תוצאות המגזר המיוחסות לבעלים של החברה

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)  
מגזרים עסקיים

מאחד 2020	אחרים 2020	ניירות ערר 2020	מלונאות בישראל 2020	מלונאות בחו"ל 2020	נדל"ן להשקעה 2020	באלפי ש"ח
642,006	80,297	-	54,429	96,989	410,291	הכנסות המגזר
178,442	13,964	(79,993)	(5,527)	(43,807)	293,805	תוצאות המגזר לפני פחת
(121,414)	-	-	(32,757)	(88,657)	-	הוצאות פחת
57,028	13,964	(79,993)	(38,284)	(132,464)	293,805	תוצאות המגזר
2,093						הכנסות שלא הוקצו
(97,490)						הוצאות שלא הוקצו
(108)						חלק בהפסדים של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(38,477)						הפסד תפעולי
(47,727)	-	-	-	-	(47,727)	הוצאות מימון שהוקצו, נטו
(93,012)						הוצאות מימון שלא הוקצו, נטו
(179,216)						הפסד לפני מס
30,709						מסים על הכנסה
(148,507)						הפסד לשנה
	13,964	(79,996)	(38,284)	(105,971)	295,083	תוצאות המגזר המיוחסות לבעלים של החברה



באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

	מאוחד		אחרים		ניירות ערך		מלונאות בישראל		מלונאות בחו"ל		נדל"ן להשקעה		באלפי ש"ח
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	
נכסי המגזר	14,370,922	16,061,948	45,114	-	859,962	781,549	1,306,130	1,774,302	3,284,029	3,641,432	8,875,687	9,864,665	
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	543	590											
נכסים שלא הוקצו	378,778	525,748											
סך נכסים	14,750,243	16,588,286											
התחייבויות המגזר	3,807,638	3,514,309	-	-	-	-	-	-	-	-	3,807,638	3,514,309	
התחייבויות שלא הוקצו	5,362,588	5,772,211											
סך התחייבויות יציאות הוניות	9,170,226	9,286,520											
			417	110	416,036	187,785	4,409	28,500	948	3,523	338,166	149,680	

מידע על בסיס - איזורים גיאוגרפיים

	אזורים אחרים			הולנד			אנגליה			צרפת			שוויץ			ישראל			באלפי ש"ח
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	
הכנסות מלקוחות חיצוניים	-	36	10	29,742	41,285	98,091	88,368	101,249	82,948	51,893	117,563	273,456	207,167	380,268	222,780	266,929	782,401	691,216	
נכסי המגזר	93,858	83,626	73,833	678,921	622,039	690,336	2,258,656	2,212,250	2,169,639	2,531,247	2,349,091	2,726,546	4,968,681	5,079,542	5,941,145	3,634,156	4,403,695	4,986,787	

## באור 6 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
117,996	156,540
2,101	2,017
120,097	158,557

יתרות בבנקים  
פקדונות לפי דרישה

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים ולהתחייבויות הפיננסיות מפורטת בבאור 33, בדבר מכשירים פיננסיים.

## באור 7 - ניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
859,962	781,549

**נכסים שוטפים:**  
ניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד

שווי התיק כולל השקעה במניית חברת כלל החזקות עסקי ביטוח, בסך של כ- 657 מיליון ש"ח, כ-15% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח (ליום ה-31 בדצמבר 2021 כ-810 מיליון ש"ח, כ-15% ממניות כלל). כמו כן נרכשו מניות בנק לאומי תמורת סך של כ- 112 מיליון ש"ח ונמכרו מניות בנק לאומי לישראל תמורת סך של כ-44 מיליון ש"ח בשנת 2022. לעניין ניירות הערך המשועבדים ראו ביאור 18 ו' להלן.

## באור 8 - לקוחות

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,424	28,480
18,119	17,528
(2,374)	(2,052)
24,169	43,956

ההרכב:  
אורחים במלון  
שוכרי נכסים  
בניכוי - הפרשה לירידת ערך

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסת ללקוחות מפורטת בבאור 33, בדבר מכשירים פיננסיים.

## באור 9 - חייבים אחרים, לרבות מכשירים נגזרים

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,561	3,504
6,350	5,575
11,406	10,887
6,532	4,004
4,896	12,726
9,664	10,751
41,409	47,447

ההרכב:  
מוסדות ממשלתיים  
הלואות ופיקדונות לזמן קצר  
הוצאות מראש  
הכנסות לקבל  
מכשירים פיננסיים נגזרים  
אחרים\*

\* כולל יתרות בגין צדדים קשורים, ראה ביאור 34.

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסת לחייבים אחרים מפורטת בבאור 33, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 10 - מלאי מלונאי**

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,383	4,328
20,540	19,592
<b>23,923</b>	<b>23,920</b>

מלאי מזון ומשקאות  
מלאי ציוד מלונאי

**באור 11 - מלאי דירות**

במהלך שנת 2020 נמכר כל מלאי הדירות של החברה במתחם ממילא בירושלים בתמורה לסך של כ- 72.6 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ). בהתאם לכך בשנת 2020 החברה הכירה ברווח ממכירת דירות בסך של כ-14 מיליוני ש"ח. בהתאם לחוזה המכירה סכום של כ- 42.4 מיליוני ש"ח התקבל במהלך שנת 2020 והיתרה בסך של כ- 30.2 מיליוני ש"ח (שנרשמה במאזן 31.12.2020 בסעיף חייבים אחרים במסגרת הנכסים השוטפים) התקבלה במהלך שנת 2021.

**באור 12 - חברות מוחזקות**

א. תמצית נתונים כספיים לגבי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מדינת התאגדות	שיעור בעלות	נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	סך נכסים	התחייבויות שוטפות	התחייבויות שאינן שוטפות אלפי ש"ח	סך התחייבויות	הכנסות	הוצאות	רווח נקי
<b>2022</b>										
צרפת	34%	1,888	546	2,434	700	-	700	2,371	(2,336)	35
		<u>1,888</u>	<u>546</u>	<u>2,434</u>	<u>700</u>	<u>-</u>	<u>700</u>	<u>2,371</u>	<u>(2,336)</u>	<u>35</u>
<b>2021</b>										
צרפת	34%	2,148	116	2,264	667	-	667	2,436	(2,318)	118
		<u>2,148</u>	<u>116</u>	<u>2,264</u>	<u>667</u>	<u>-</u>	<u>667</u>	<u>2,436</u>	<u>(2,318)</u>	<u>118</u>
<b>2020</b>										
צרפת	34%	2,335	523	2,858	1,183	-	1,183	2,596	(2,903)	(307)
		<u>2,335</u>	<u>523</u>	<u>2,858</u>	<u>1,183</u>	<u>-</u>	<u>1,183</u>	<u>2,596</u>	<u>(2,903)</u>	<u>(307)</u>

## באור 12 - חברות מוחזקות (המשך)

ב. פרטים נוספים בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה

זכויות החברה בהון המניות		מיקום עיקרי של פעילות החברה		
2021	2022			
100.00%	100.00%	ישראל		אלרוב נופש (1993) בע"מ
90.00%	90.00%	ישראל		ת.צ.א אחזקות (1994) בע"מ
76.00%	76.00%	הולנד		Property Investment Holding BV
77.80%	56.50%	שוויץ		Epic Suisse AG ראו סעיף ג בהמשך
82.00%	82.00%	* אנגליה		Sutton Investment Group Limited
80.80%	80.80%	* אנגליה		Constable Real BV
80.80%	80.80%	* אנגליה		Wimbledon BV
79.84%	79.84%	* צרפת		George V Project Management BV
79.84%	79.84%	* אנגליה		Epworth Building Limited
-	79.84%	אנגליה		Fitzroy Properties (2022) Limited
80.00%	80.00%	** הולנד		LOCKA Holding BV
100.00%	100.00%	ישראל		מימון מלון לוטסיה- שותפות מוגבלת
			**	The SET Hotel management
85.00%	85.00%	אנגליה		company limited
99.99%	99.99%	BVI		Lodging 2020 L.P - שותפות
100.00%	100.00%	גיברלטר		Lodging Aviation L.P - שותפות
				נופי השרון מרכז מגורים לאוכלוסייה מבוגרת בע"מ
100.00%	100.00%	ישראל		אלקנית אחזקה וניהול בע"מ
100.00%	100.00%	ישראל		שד' רוטשילד 46 ניהול ואחזקה בע"מ
79.00%	79.00%	ישראל		אלרוב וונצ'רס בע"מ
100.00%	100.00%	ישראל		אלרוב שד' רוטשילד (1989) בע"מ
100.00%	100.00%	ישראל		השדא אחזקות (1993) בע"מ
100.00%	100.00%	ישראל		אלרוב נכסים ובנין (1983) בע"מ
100.00%	100.00%	ישראל		מגדלי אלרוב ניהול והפעלה בע"מ
100.00%	100.00%	ישראל		ח.מ. אחזקות בע"מ

\* שיעור ההחזקה כולל החזקה במניות החברות המוחזקות הן במישרין והן בעקיפין.

\*\* ראו גם באור 31 (ב) 10

## ג. הנפקת חברת הבת בבורסה בשוויץ

ביום 25.05.2022 חברת הבת של החברה בשוויץ EPIC Suisse AG ביצעה הנפקה לראשונה של מניותיה לציבור בבורסה לניירות ערך בשוויץ.

כתוצאה מההנפקה כאמור, הונפקו לציבור 2,686,567 מניות חדשות של חברת הבת במחיר של 68 פר"ש (כ-237 ש"ח) למניה. כמו כן עד לתאריך 28.06.2022 מתוך 298,507 מניות נוספות שניתנו כאופציה להקצאת היתר לתקופה של כחודש מיום ההנפקה, מומשו 143,509 מניות במחיר ההצעה של 68 פר"ש למניה, כך שסך כמות המניות שהונפקו במסגרת ההנפקה, לאחר מימוש האופציה כאמור, הסתכמה ב-2,830,076 מניות במחיר ההצעה של 68 פר"ש למניה וכתוצאה מכך, היקף ההנפקה עמד על כ-192,445 אלפי פר"ש (כ-670,595 אלפי ש"ח) לפני הוצאות ההנפקה. שיעור החזקות הציבור בחברת הבת לאחר ההנפקה, עומד על כ-27.4%. שיעור החזקה של החברה בחברת הבת עומד על כ-56.5%.

במסגרת ההנפקה בעלי המניות העיקריים של חברת הבת (החברה וצד ג') לא מכרו את החזקותיהם הנוכחיות בחברת הבת. לאחר ההנפקה החברה משמרת את השליטה בחברה הבת. כמו כן הסכימו בעלי המניות כאמור שלא למכור את החזקותיהם הנוכחיות בחברת הבת במהלך 12 החודשים הראשונים שלאחר מועד תחילת המסחר במניות חברת הבת, בכפוף להחלטות מסוימות.

כתוצאה מההנפקה גדל סך ההון של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), נכון למועד ההנפקה, בסך של כ-188,197 אלפי פר"ש (כ-655,792 אלפי ש"ח) שהם 192,445 אלפי פר"ש (כ-670,594 אלפי ש"ח) כאמור לעיל ובניכוי הוצאות ההנפקה בגין הנפקת מניות חדשות בסך של כ-4,248 אלפי פר"ש (כ-14,803 אלפי ש"ח). כמו כן כתוצאה מההנפקה הקבוצה הכירה בקיטון בקרן תרגום בחובה של פעילות חוץ בסך של כ-26,973 אלפי ש"ח, בקיטון בקרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-105,353 אלפי ש"ח ובקיטון בהון המיוחס לבעלים בסך של כ-78,380 אלפי ש"ח.

במסגרת התשקיף, ציינה חברת הבת כי בכוונתה לחלק דיבידנד קבוע בסך של 3 פר"ש למניה בגין שנת 2022 (חלקה של החברה כ-17.5 מיליון פר"ש בהתחשב בהחזקותיה), ולאחר מכן בהתאם למדיניות הדיבידנד שאומצה, היעד לחלוקה יהיה דיבידנד שנתי בגובה של 80% לפחות מהכנסות ה-FFO של חברת הבת בכפוף לאישור החלוקה על ידי הדירקטוריון של החברה הבת (FFO מוגדר כרווח תפעולי של החברה בנטרול פחת ועליה/ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ובניכוי הוצאות מימון ותשלומי המס).

**באור 13 - נדל"ן להשקעה**

**א. תנועה בערך בספרים**

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,577,285	<b>8,875,687</b>	יתרה ליום 1 בינואר
338,166	<b>163,577</b>	תוספות
-	<b>(57,432)</b>	גריעות
-	<b>(13,900)</b>	שינוי ייעוד לרכוש קבוע
(475,403)	<b>669,221</b>	הפרשי שער נטו
435,639	<b>227,512</b>	שינויים בשווי הוגן
<u>8,875,687</u>	<u><b>9,864,665</b></u>	יתרה ליום 31 בדצמבר*

\*יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כוללת נכסי זכות שימוש בסך של כ-252,531 אלפי ש"ח.

**ב. קביעת שווי הוגן כללי (1)**

הנדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות השווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

**(2) היררכיית שווי הוגן**

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמה 3 ברמות השווי ההוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה ביאור 2 ו', בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

**(3) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3**

**טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן**

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הנובע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.

הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם; חלוקת האחזקות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס; ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.

**הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה**

• שווי שוק של תשלומי שכירות למ"ר (market rent)

- ישראל 1,765 עד 2,883 ש"ח (2021: 1,572 עד 2,689 ש"ח)
- שוויץ 85 עד 359 פרנק שווצרי (2021: 84 עד 360 פרנק שווצרי)
- צרפת 94 עד 749 אירו (2021: 93 עד 724 אירו)
- אנגליה 583 עד 2,100 ליש"ט (2021: 583 עד 2,138 ליש"ט)
- שיעורי היוון עיקריים של תזרימי המזומנים
- ישראל 5.5% עד 6.5% (2021: 5.5%-6.5%)
- שוויץ 2.65% עד 4% (2021: 2.7%-4%)
- צרפת 2.9% עד 8.25% (2021: 3.15%-9.1%)
- אנגליה 3.75% עד 6.15% (2021: 3.75%-5.62%)

החברה ביצעה הערכות שווי לנכסי נדל"ן המניב ליום 31 בדצמבר 2022. בהתאם להערכות השווי אלו רשמה החברה בשנת הדוח שערך חיובי נטו בסך של כ-227,512 אלפי ש"ח, כאשר עיקרו נובע משערוך חיובי של נכסי החברה בישראל בסך של 263,817 אלפי ש"ח.

## באור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

## (3) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)

כמו כן יצוין כי במהלך תקופת הדוח וסמוך למועד פרסום הדוח, הסכמי השכירות המשיכו להתקיים כסדרם, ולא היו שוכרים אשר ביקשו לבטל או לסיים את תקופת השכירות מוקדם מהצפוי. כמו כן לחברה אין תלות בשוכר מהותי.

## אומדן השווי ההוגן יגדל אם:

• שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל.

• שיעור היוון של תזרימי המזומנים יקטן.

## (4) תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מדי תקופה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות בסוף כל שנה קלנדרית. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות שווי במידה וסממני השוק מצביעים על שינוי מהותי בשווי ההוגן של הנכס. כל הערכות השווי מועברות לעיון סמנכ"ל הכספים של החברה.

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:

• שיעור היוון על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.

• שווי שוק של תשלומי שכירות (market rent), המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.

## ג. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
410,291	412,470	432,315
(64,618)	(67,085)	(76,943)
345,673	345,385	355,372

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה

הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה  
שהפיק הכנסות שכירות במהלך התקופה

## ד. מכירת נכסים מהותיים

במהלך שנת הדוח נמכר בניין משרדים בצרפת תמורת סך של כ-6 מיליון אירו (כ-22 מיליון ש"ח) בהשוואה להערכה על סך של כ-5 מיליון אירו ל-31.12.2021.

במהלך שנת הדוח נמכרו נכסים נופי השרון והשטח הצמוד המושכר להולמס פלייס בנתניה תמורת סך של כ-80 מיליון ש"ח.

## ה. רכישת נכסים מהותיים

במהלך תקופת הדוח רכשה החברה בניין צמוד למרכז הפצה בשוויץ בסך של כ-5.6 מיליון פר"ש (כ-21 מיליון ש"ח).

במהלך מרס 2021 רכשה החברה נדל"ן מניב נוסף בשוויץ בסך של כ-77 מיליון פר"ש (כ-282 מיליון ש"ח) כולל עלויות רכישה בסך של כ-1.4 מיליון פר"ש (כ-5 מיליון ש"ח).

במהלך ינואר 2020 רכשה החברה נכס נוסף בלונדון (אפאורס) בתמורה לסך של 77 מיליון ליש"ט שהם כ-339 מיליון ש"ח (כולל עלויות רכישה בסך של כ-4 מיליון ליש"ט שהם כ-18 מיליון ש"ח), באמצעות חברה יעודית שהוקמה לצורך הרכישה, כאשר 84% מהחברה המחזיקה בנכס מוחזקים על ידי PIH ו-16% באמצעות השקעתה של החברה ישירות בחברה המחזיקה בנכס, כך שסה"כ שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה בנכס מסתכם ב-79.8%.

עד סוף דצמבר 2020 החברה סיימה את העבודות להקמת שני נכסי נדל"ן מניב בשוויץ (אחד על הקרקע כאמור לעיל). במהלך השנים 2019 ו-2020 השקיעה החברה בשני הנכסים כאמור סך של 32.7 מיליון פר"ש (כ-117 מיליון ש"ח) וסך של 15.7 מיליון פר"ש (כ-57 מיליון ש"ח) בהתאמה.

במהלך דצמבר 2018 חתמה החברה על רכישת קרקע בשוויץ בחכירה ל-85 שנה עליה יבנה נדל"ן מניב. בעת ההכרה לראשונה מדדה החברה את הנכס החכור על פי היוון דמי חכירה מינימאליים עתידיים בסך של כ-12,991 אלפי פר"ש (כ-49,459 אלפי ש"ח) אל מול התחייבות של דמי החכירה המינימאליים העתידיים, ראה בנוסף ביאור 20.

## ו. לפרטים בדבר נדל"ן להשקעה משועבד ראה ביאור 18'.

## ז. נכסי נדל"ן מניב בבעלות החברה

- בקשר לזכויות במקרקעין בשוויץ ראה ביאור 13 ה' לעיל.
- בקשר לזכויות במקרקעין באנגליה ראה באור 14 ד' להלן.
- בקשר לזכויות במקרקעין באזור מסחרי ממילא בירושלים ראה באור 14 ג' להלן.
- בקשר לנדל"ן להשקעה יתרת זכויות המקרקעין של החברה הינן בבעלות.

## באור 14- רכוש קבוע

א. ההרכב:

מכונות וריהוט של בתי מלון	מכונות, ציוד ומכשירים	מכונות וריהוט של ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב ומטוס	סך הכל	קרקע ומבנים לפי שווי הוגן	
אלפי ש"ח						
185,064	17,655	22,303	134,095	4,926,094	4,566,977	עלות/עלות נחשבת
1,932	76	2,158	2,501	9,884	3,217	יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	-	-	-	181,457	181,457	תוספות
-	-	(83)	(250)	(277,319)	(276,986)	שערוך רכוש קבוע לפי שווי הוגן
186,996	17,731	24,378	136,346	4,840,116	4,474,665	השפעת שינויים בשערי חליפין
186,996	17,731	24,378	136,346	4,840,116	4,474,665	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
3,378	43	560	2,382	20,927	14,564	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	(16)	(872)	-	(46,109)	(45,221)	תוספות
-	-	-	-	13,900	13,900	בניכוי גריעות
-	-	-	-	654,602	654,602	שינוי יעוד מנדל"ן להשקעה
-	-	7	362	141,831	141,462	שערוך רכוש קבוע לפי שווי הוגן
190,374	17,758	24,073	139,090	5,625,267	5,253,972	השפעת שינויים בשערי חליפין
142,530	15,830	17,581	37,242	213,183	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
7,593	374	419	12,664	129,027	107,977	פחת שנצבר
-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	-	-	-	(107,977)	(107,977)	פחת השנה
150,123	16,204	18,000	49,906	234,233	-	בניכוי גריעות
150,123	16,204	18,000	49,906	234,233	-	שערוך רכוש קבוע לפי שווי הוגן
7,005	304	646	12,811	121,464	100,698	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-	(10)	(768)	-	(1,214)	(436)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	-	-	-	(100,262)	(100,262)	פחת השנה
157,128	16,498	17,878	62,717	254,221	-	בניכוי גריעות
157,128	16,498	17,878	62,717	254,221	-	שערוך רכוש קבוע לפי שווי הוגן
33,246	1,260	6,195	76,373	5,371,046	5,253,972	יתרה יום 31 בדצמבר 2022
42,534	1,825	4,722	96,853	4,712,911	4,566,977	הערך בספרים
36,873	1,527	6,378	86,440	4,605,883	4,474,665	ליום 31 בדצמבר 2022*
36,873	1,527	6,378	86,440	4,605,883	4,474,665	ליום 1 בינואר 2021
36,873	1,527	6,378	86,440	4,605,883	4,474,665	ליום 31 בדצמבר 2021

\* העלות המופחתת של נכסי זכות שימוש הכלולים בקבוצת קרקע ומבנים לפי שווי הוגן, ריהוט וציוד משרדי ובקבוצת כלי רכב ומטוס הינה בסך של-307,052, 2,723 ו-3,042 אלפי ש"ח בהתאמה.



**באור 14 - רכוש קבוע (המשך)****ב. קביעת שווי הוגן****(1) היררכיית שווי הוגן**

בשנת הדוח לצורך בחינת הערכת השווי של מלונות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 פנתה החברה למעריכי השווי החיצוניים כדי שיעשו שימוש בשיטת הערכת השווי של מלונות הקבוצה ועדכנה את ערכו של הרכוש הקבוע ליום 31 בדצמבר 2022 בהתאם. במסגרת הבחינות כאמור נבחנו, בין היתר, היבטי המאקרו הרלבנטיים בכל מדינה, נבדקו אינדיקציות לתמחור עסקאות בשוק בתקופה הנוכחית, בוצעה הערכה לקצב התפתחות הפעילות המלונאית בשנים הקרובות וכן נבחנו המאפיינים הספציפיים של כל מלון בקבוצה (כגון מיקום, איכות, אופי, תמהיל אורחים ועוד).

הטבלה להלן מציגה את נכסי הרכוש הקבוע הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי הוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה ביאור 2, בדבר בסיס ערכת הדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		באלפי ש"ח
סה"כ	רמה 3	סה"כ	רמה 3	
4,474,665	4,474,665	5,253,972	5,253,972	רכוש קבוע לפי שווי הוגן

**(2) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של רכוש קבוע ברמה 3****טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן**

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן הרווח התפעולי הנובע מהנכס. הערכת שווי הרכוש הקבוע מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם.

**הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה**

**רווחיות תפעולית עתידית בישראל -** בשנת 2022 נרשמה עליה ברווחיות התפעולית של בתי המלון לעומת שנת 2019 (טרם מגיפת הקורונה) לאור מגמה שהחלה בשנה זו של עליית המחירים הממוצעים לחדר ללילה בהיקפים מהותיים לעומת שנת 2019 (טרם קורונה). על פי מעריכי השווי של החברה מחירים אלו צפויים להשאר ברמתם, דבר אשר מייצר תרומה חיובית לרווחיות התפעולית העתידית (בהתאם למאפייניו של כל מלון) לצד המשך התייצבות ועליה של שיעורי התפוסה לשיעורים שנצפו טרם מגיפת הקורונה. ההנחות בבסיס הערכות השווי הן שבת המלון בישראל ישמרו את הרווחיות התפעולית שהושגה בשנת 2019 מהונת בשיעור של 6.5%, כאשר תוספת ברווחיות התפעולית החזויה המשקפת את עודף הרווחיות התפעולית של 2022 מהונת בשיעור של 7.5% ותוספת נוספת ברווח הצפוי מעבר לכך עבור אחד המלונות בהתאם לתחזית 2023 מהוון בשיעור של 9.5%.

מחיר ממוצע ללילה לחדר: בשנת 2019 – כ- 1,321-1,383 ש"ח, בשנת 2022 כ- 1,597-1,763 ש"ח; שיעור תפוסה ממוצע בשנת 2019: 61%-69%, בשנת 2022 51%-52%. קיטון או גידול בעודפים התפעוליים החזויים ב-5% היה מוריד או מעלה את השווי המצרפי של שני המלונות בישראל בכ-3%. קיטון או גידול בשיעור היוון ב-0.25% היה מעלה או מוריד את השווי המצרפי של שני המלונות בכ-4%.

**רווחיות תפעולית עתידית בחו"ל -** לצורך תזרימי המזומנים העתידים נלקחה בחשבון עליה הדרגתית ברווחיות התפעולית בהתאם למאפייניו של כל המלון. יצוין כי בשנת 2022 החלה מגמה של עליית המחירים הממוצעים לחדר ללילה בשיעור של עשרות אחוזים לעומת שנת 2019 (טרם קורונה), על פי מעריכי השווי של החברה מחירים אלו צפויים להשאר ברמתם ואף לעלות בשנות התחזית, דבר אשר מייצר תרומה חיובית לרווחיות התפעולית העתידית. קיטון או גידול בעודפים התפעוליים החזויים ב-5% היה מוריד או מעלה את השווי המצרפי של המלונות בכ-5%.

• **שיעור תפוסה של בתי המלון בחו"ל** בשנת 2023 כ-65%-51% ולאחר מכן 60% עד 70% (2021: 75% עד 55%).

• **שיעור היוון של תזרימי המזומנים בחו"ל** 3.7% עד 6.5% (2021: 3.5% עד 6.25%). גידול או קיטון בשיעורי היוון המתייחסים לטווח התחזית (discount rates) ב-0.25% היה מוריד או מעלה את שווי המלונות בכ-6-7% בהתאמה.

• **מחיר ממוצע לחדר ללילה בחו"ל** 2,694 ש"ח עד 4,604 ש"ח (2021: 1,968 ש"ח עד 3,463 ש"ח).

**באור 14 - רכוש קבוע (המשך)****ב. קביעת שווי הוגן (המשך)****אומדן השווי ההוגן יגדל אם:**

• שיעור התפוסה של בתי המלון יגדל.

• שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

• ימחיר לחדר ללילה יגדל.

**(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה**

השווי ההוגן של רכוש קבוע נקבע מדי תקופה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות בסוף כל שנה קלנדרית. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות שווי במידה וסממני השוק מצביעים על שינוי בשווי ההוגן של הנכס כאמור לעיל. כל הערכות השווי מועברות לעיון סמנכ"ל הכספים של החברה.

**הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:**

• שיעור היוון המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.

ג. משנת 2015 חברת הבת של החברה אלרוב אזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ מחזיקה בזכויות חכירת קרקע ל-100 שנה במתחם ממילא בירושלים, עליה מלון ואזור מסחרי שבעלותה. בקשר לרכוש הקבוע יתרת זכויות המקרקעין של החברה הינן בבעלות.

ד. באוגוסט 2008, נחתם הסכם (להלן: "ההסכם") בין החברה ו-Barco Investments B.V., חברה בת של החברה (להלן: "Barco") מצד אחד לבין נציגי Crown Estate (הממונה על נכסי הכתר) מצד שני (להלן: "הכתר") ביחס לנכס הממוקם ב- Regent Street במרכז לונדון והידוע בשמו ההיסטורי כ- "Café Royal" (להלן: "הנכס"), המהווה חלק מקומפלקס בבעלות מסוג freehold של הכתר. Barco הינה בבעלות מלאה של Locka.

ההסכם התייחס לפיתוח מחדש של הנכס על ידי Barco על מנת להפכו למלון יוקרתי הכולל שירותים נלווים ושטחי מסחר. לאחר השלמת עבודות הפיתוח והבניה על ידי Barco בהתאם לתנאי ההסכם קיבלה Barco מהכתר חוזה חכירה של הנכס לתקופה של 125 שנה (שהתחיל ממועד תשלום מלוא התמורה ביוני 2014). בתחילת יולי 2014 החברה שילמה לכתר האנגלי את מלוא ההתחייבות בגין רכישת נכס מלונאי בסך של כ- 425 מיליון ש"ח. תמורת התשלום קיבלה החברה זכויות חכירה בקרקע של מלון קפה רויאל שבלונדון וכן בשטחי המסחר הצמודים למלון עד חודש דצמבר בשנת 2137.

ה. בהתאם להערכות השווי שנערכו למלונות בארץ ובחו"ל רשמה החברה בשנת 2022 עליה בקרן שערך נטו ממש של כ- 596 מיליון ש"ח. הערך בספרים של הרכוש הקבוע ליום 31 בדצמבר 2022 שהוצג לפי שווי הוגן שהיה מוכר אם הנכסים היו מוצגים לפי מודל העלות הינו 3,856 מיליון ש"ח.

ו. ליום 31 בדצמבר 2022, פריטי רכוש קבוע בסך של 3,642,315 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2021: 2,479,339 אלפי ש"ח) משועבדים בגין הבטחת אשראי מתאגידים בנקאיים (ראה ביאור 15 אשראי מתאגידים בנקאיים בדבר תנאי האשראי).

ז. ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת מלון קפה רויאל בלונדון בתוספת חלק מסחרי בשימוש עצמי במאזנה של החברה לפי שווי ההוגן מסתכמת בסך של כ- 1,145 מיליון ש"ח (כ-259 מיליון ליש"ט שווי המלון וכ-12 מיליון ליש"ט בגין חלק מסחרי בשימוש העצמי של המלון). בשנת הדוח רשמה החברה בגין המלון רווח משערך חיובי בסך של כ- 71 מיליון ש"ח, נטו ממש (רווח משערך בסך של כ-51 מיליון ש"ח, נטו ממש בשנת 2021), אשר נרשם במסגרת רווח כולל אחר בקרן הון משערך רכוש קבוע.

ח. במהלך יולי 2018 נפתח מחדש מלון Lutetia בפאריס לאחר סגירתו לשם שדרוג מ-1 ביולי 2014 על מנת שיעמוד בסטנדרטים הגבוהים המאפיינים את יתר מלונות הקבוצה. בהתאם להערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שווי המלון מוערך ב-473 מיליון אירו (כ-1,775 מיליון ש"ח). בשנת הדוח רשמה החברה בגין המלון רווח משערך חיובי בסך של כ- 127 מיליון ש"ח, נטו ממש (רווח משערך בסך של כ-80 מיליון ש"ח, נטו ממש בשנת 2021), אשר נרשם במסגרת רווח כולל אחר בקרן הון משערך רכוש קבוע.

ט. בהתאם להערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שווי המלון מצודת דוד בירושלים מוערך ב-1,286.5 מיליון ש"ח. בשנת הדוח רשמה החברה בגין המלון רווח משערך חיובי בסך של כ- 284 מיליון ש"ח, נטו ממש (רווח משערך בסך של כ-31 מיליון ש"ח, נטו ממש בשנת 2021), אשר נרשם במסגרת רווח כולל אחר בקרן הון משערך רכוש קבוע.

י. במהלך תקופת הדוח נמכרו נכסים נופי השרון והשטח הצמוד המושכר להולמס פלייס בנתניה תמורת סך של כ- 80 מיליון ש"ח.

**באור 15 - אשראי מתאגידים בנקאיים**

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי עלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ומזילות, ניתן בבאור 33, בדבר מכשירים פיננסיים. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
151,195	-
23,084	-
174,279	-

**הלוואות לזמן קצר-בארץ**

לא צמוד

נקוב באירו

**באור 16 - ספקים ונותני שירותים**

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
45,740	63,653
12,418	11,369
1,898	1,300
60,056	76,322

חובות פתוחים  
חובות בגין השקעה במקרקעין  
המחאות ושטרות לפרעון

לחשיפת הקבוצה לסיכוני מטבע ונזילות בגין ספקים, ראה ביאור 33 בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 17 - זכאים אחרים, לרבות מכשירים נגזרים**

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
7,117	18,447
96,466	103,710
22,909	22,566
18,912	16,839
21,824	27,683
7,662	10,748
5,121	5,718
8,825	433
3,645	4,489
96,212	109,323
288,693	319,956

ריבית לשלם  
הוצאות לשלם  
הכנסות מראש  
מוסדות ממשלתיים  
עובדים וזכויות שנצברו  
מקדמות מלקוחות  
מכשירים פיננסיים נגזרים  
פקדונות  
התחייבות שוטפת לחכירה  
זכאים אחרים ויתרות זכות\*

\* היתרה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 כוללת כספים שהתקבלו מחברת קרתא בסך של 104,000 אלפי ש"ח ו-95,000 אלפי ש"ח בהתאמה. ראה גם ביאור 31 ב' (3).

לחשיפת הקבוצה לסיכוני מטבע ונזילות בגין חלק מיתרות הזכאים, ראה באור 33 בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 18 - אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים**

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים בקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 33, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		ריבית ליום 31 בדצמבר 2022
2021	2022	
אלפי ש"ח		
1,233,427	1,348,423	0.5% - 2.4%
10,008	8,706	
1,243,435	1,357,129	
230,635	417,149	
1,012,800	939,980	
301,021	268,604	1.70%
1,149,922	1,440,359	1.35%-1.85%
2,607,434	2,273,668	0.53%-1.8%
1,993,139	1,902,196	1.72%-3.09%
9,758	6,349	
6,041,758	5,878,478	
434,474	506,075	
5,607,284	5,372,403	

אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה  
צמוד למדד מחירים לצרכן  
הוצאות גיוס אגרות חוב, נכיון ופרמיה

בניכוי חלויות שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים

בסיס ההצמדה:

בשקל

שער האירו

שער הפרנק השווייצרי

שער הלירה סטרלינג

בניכוי - הוצאות גיוס הלוואות

בניכוי - חלויות שוטפות

**באור 18 - אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)****ב. אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (סדרה ג')**

ביום 1 ביוני 2014 הונפקו ונרשמו למסחר בבורסה 200 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב רגילות, סדרה ג'. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית של 1.85%. קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. פרעון אגרות החוב עד 1 ביוני 2022 באמצעות תשלומי קרן שנתיים כדלהלן: בשנים 2016 ו-2017 פרעון של 3% מהקרן בכל שנה ובשנים 2018-2022 פרעון של 18.8% מהקרן בכל שנה. על פי לוח הסילוקין כאמור במהלך שנת הדוח נפרעו כל אגרות החוב (סדרה ג').

**ג. אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (סדרה ד')**

ביום 9 בינואר 2017 הונפקו ונרשמו למסחר בבורסה 243.556 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב רגילות, סדרה ד'. אגרות חוב נושאות ריבית של 2.4%. קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. פרעון אגרות החוב משנת 2018 ועד 31 בדצמבר 2023 באמצעות תשלומי קרן שנתיים כדלהלן: בשנים 2018 ו-2019 פרעון של 7.5% מהקרן בכל שנה, בשנת 2020 - 10% מהקרן ובשנים 2021-2023 - 25% מהקרן בכל שנה. במהלך שנת 2017 בוצעו שתי הרחבות של אגרות החוב בסך כולל של 226,996 אלפי ש"ח. ביום 21 בפברואר 2018 בוצעה הרחבה נוספת בסך של 177,340 אלפי ש"ח ע.נ. במהלך שנת 2020 רכשה הקבוצה סך של 77 אלפי ש"ח ע.נ. מאגרות החוב. במהלך 2021 בוצעה הרחבה נוספת בסך של 32,000 אלפי ש"ח. במהלך דצמבר 2022 רכשה החברה סך של כ-14,334 אלפי ש"ח ע.נ. מאגרות החוב. יתרת אגרות החוב (סדרה ד') נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת על סך של כ-330,945 אלפי ש"ח ע.נ.

**ד. אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (סדרה ה')**

ביום 15 בדצמבר 2019 הונפקו ונרשמו למסחר בבורסה אגרות חוב (סדרה ה') בסך של 240 מיליון ש"ח בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת תמורת סך של 240 מיליון ש"ח, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.5% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. אגרות חוב עומדות לפירעון בשבעה תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2027. הריבית בגין אגרות החוב משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלנדרית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת ביום 30 לחודש יוני וכן ביום 31 לחודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2027. במהלך שנת 2020 רכשה הקבוצה סך של 120 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות החוב. במהלך שנת הדוח בוצעה הרחבה לאגרות החוב בסך של 100,000 אלפי ש"ח ע.נ. יתרת אגרות החוב (סדרה ה') נכון ליום 31 לדצמבר 2022 עומדת על סך של 328,000 אלפי ש"ח ע.נ.

**ה. אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (סדרה ו')**

ביום 25 בנובמבר 2021 הונפקו ונרשמו למסחר בבורסה אגרות חוב (סדרה ו') בסך של 606.04 מיליון ש"ח בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת תמורת סך של כ-621 מיליון ש"ח, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.5% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. אגרות חוב עומדות לפירעון בשלושה תשלומים בגובה של 1% מהקרן ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026, כאשר 97% מהקרן יפרע ביום 1 באוקטובר 2027. הריבית בגין אגרות החוב משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלנדרית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת ביום 1 לחודש אפריל וכן ביום 1 לחודש אוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027.

לטובת הנאמן של אגרות החוב סדרה ו' שיעבדה החברה:

- 100% מניות של חברת LHotel Holding BV המוחזקת על ידי locka Holding BV, חברת הבת של החברה.

- 100% יחידות השתתפות של מימון מלון לוטסיה – שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי החברה וחברת הבת שלה.

כל הזכויות ותקבולי החברה בגין הסכם הלוואה בין החברה כמלווה לבין השותפות כלווה על פיו העמידה החברה לשותפות הלוואה שהינה תמורת הנפקת אגרות החוב סדרה ו'.

כל הזכויות ותקבולי השותפות מכוח הסכם הלוואה בין השותפות לבין LHOTEL SNC

- החברה מתחייבת שכל עוד אגרות החוב סדרה ו' נמצאות במחזור היא תוכל לשעבד בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי וזכויות החברה תחת מגבלות מסוימות בלבד.

**ו. הלוואות מתאגידים בנקאיים**

הלוואות לזמן ארוך מבנקים בסכום של 5,878,478 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות להלוואות בזמן ארוך בסך של כ-506,074 אלפי ש"ח) מובטחות בשעבוד קבוע על קרקע ובניינים המשמשים את החברה כנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע ושערכם בספרים ליום 31 בדצמבר 2022 הינו בסך כולל של כ-12,827,687 אלפי ש"ח. לחברה מסגרות אשראי בבנקים שאינם מנוצלות נכון ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של 527 מיליון ש"ח אשר כנגדם בנוסף לשעבוד כאמור לעיל ישנו שעבוד גם על ניירות הערך בסך של כ-310 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2021 מומן נכס נדל"ן מניב בשוויץ שנרכש בשנת הדוח כאמור בביאור 13 ה' לעיל. הנכס מומן בהלוואה בסך של כ-53 מיליון פר"ש (כ-182 מיליון ש"ח) בריבית קבועה בשיעור של 0.95% ל-5 שנים. במהלך שנת 2020 מומן נכס נדל"ן מניב באנגליה שנרכש באותה השנה כאמור בבאור 13 ה' לעיל. הנכס מומן בהלוואה בסך של כ-44.6 מיליון ליש"ט (כ-196 מיליון ש"ח) בריבית משתנה ל-5 שנים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שיעורי הריבית להלוואה 5.07%.

**באור 18 - אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)****ז. מימון מחדש**

במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה הסכמי מימון מחדש בסך כולל של כ-82 מיליון ליש"ט (כ-347 מיליון ש"ח) על שלושה נכסים באנגליה בתנאי ריבית זהים להסכמי המימון הקודמים. תקופת המימון עד 30.6.2027 (נכון ליום 31.12.2022 שער הריבית הינו 5.07%).

במהלך תקופת הדוח החברה מימנה את המלון Conservatorium באמסטרדם בסך של 110 מיליון אירו (כ-400 מיליון ש"ח). על פי הסכם המימון פרעון 95% מהקרן הינו עד 29.10.2024. ההלוואה הינה בריבית משתנה, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שיעור הריבית הינו 3.82%. במהלך דצמבר 2021 נפרעה הלוואה למימון מלון קונסרבטוריום באמסטרדם בסך של כ-85 מיליון אירו (כ-318 מיליון ש"ח).

במהלך שנת 2021 ביצעה החברה מימון מחדש על שני בנייני משרדים בצרפת בסך כולל של 12 מיליון אירו (כ-45 מיליון ש"ח) בריבית משתנה עד לשנת 2033 (נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שיעור הריבית הינו 3.51%).

במהלך שנת 2021 נפרעה הלוואה למימון מלון לוטסיה בפאריס בסך של כ-120 מיליון אירו ובמקומה נלקחה הלוואת גישור בסך של כ-125 מיליון אירו עד לגיוס אג"ח ו' כאמור בסעיף ה' לעיל.

**ח. אמות מידה פיננסיות**

(1) בשנת 2012 התחייבה החברה לתאגידים בנקאיים לשמור על ערכי הון עצמי כמפורט להלן: א. הון עצמי - ההון העצמי (לא כולל זכויות המיעוט) לא יפחת בכל עת מסכום של 1,250 מיליון ש"ח. ב. הון עצמי הנובע מהפעילות בארץ - שיעור ההון העצמי הנובע מהפעילות בארץ כפי שיחושב על ידי החברה בהסתמך על דוחות החברה מסך כל המאזן בניכוי נכסי חו"ל לא יפחת בכל עת שהיא מ-15%. לגבי אחד מתאגידים הבנקאיים ההתחייבות של 15% היא לגבי ההון העצמי של המאזן המאוחד של הקבוצה. הדוחות הנ"ל כפופים לבדיקת התאגיד הבנקאי אשר רשאי לבקש הבהרות לגביהם.

במידה ותפר או לא תקיים החברה איזו מהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, יהיה התאגיד הבנקאי רשאי להעמיד לפירעון מיידית את הסכומים אשר ניתנו במסגרת השירותים הבנקאיים או כל חלק מהם ולאחוז בכל האמצעים שימצא לנכון לגבייתם. נכון למועד הדיווח עומדת החברה בהתחייבותה לתאגידים הבנקאיים.

(2) בהקשר לאשראי מתאגידים בנקאים בארץ התחייבה החברה כי: 1. דמי השכירות השנתיים שיתקבלו מהשכרת נכסים מסוימים לא יפחתו בכל עת מסך מסוים; 2. להמציא לבנק כל תקופה שהוסכמה הערכת שווי עדכנית של המקרקעין המאשרת, בין היתר, כי שווי המקרקעין לא יפחת מסך מסוים; 3. כי ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מסך של 1,250 מיליון ש"ח; 4. כי שיעור ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הנובע מהפעילות בארץ, כפי שיחושב על פי דוחות החברה, מסך כל המאזן בניכוי נכסי חו"ל לא יפחת בכל עת מ-15%. נכון למועד הדיווח עומדת החברה בהתחייבויות אלו.

(3) חברות מאוחדות בחו"ל התחייבו במספר מקרים כלפי תאגידים בנקאיים בחו"ל, אשר העמידו לאותן חברות אשראי Non Recourse לרכישת נכסים, כי סכומי ההלוואות לא יעלו על אחוזים שנקבעו מערך אותם נכסים. במקרים נוספים התחייבו החברות כי תשלומי הלוואה וריבית יהיו לכל הפחות אחוזים מסוימים מההכנסות מדמי שכירות באותם שנים. במקרים נוספים התחייבה חברה מאוחדת כי השטחים הפנויים של נכסים לא יעלו מעל לשיעור מסויים משטחם של נכסים. נכון לתאריך המאזן, עומדות החברות המאוחדות מול הדרישות הבנקאיות.

**באור 18 - אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)****ח. אמות מידה פיננסיות (המשך)**

4) החברה פרסמה ביום 8 בינואר 2018 דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף מיום 27 במאי 2015, במסגרתו בין היתר נקבעו אמות מידה פיננסיות כמותיות לאגרות חוב (סדרה ד') למניעת חלוקת דיבידנד או רכישה עצמית על ידי החברה:

- א. במידה והיחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין סך ההון והחוב (CAP) נטו של החברה יעלה על 68% לפני או אחרי החלוקה.
- ב. במידה וההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) יפחת מסכום של 3 מיליארד ש"ח לאחר חלוקת הדיבידנד.
- ג. החברה אינה רשאית לחלק דיבידנד מרווחי שערך.

כמו כן ככל שיקרו אילו מהבאים תגדל הריבית על הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה') ב-0.25%:

- א. במידה והיחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין סך ההון והחוב (CAP) נטו של החברה יעלה על 70% למשך רבעון אחד.
- ב. במידה וההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) יפחת מסכום של 2.3 מיליארד ש"ח.
- ג. אם סך החוב הפיננסי נטו חלקי העודף התפעולי על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה יעלה על 25. נכון למועד הדיווח החברה עומדת באמות המידה פיננסיות כאמור לעיל.
- 5) החברה פרסמה ביום 11 בדצמבר 2019 דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף מיום 28 באוגוסט 2019, במסגרתו בין היתר נקבעו אמות מידה פיננסיות כמותיות לאגרות חוב (סדרה ה') של החברה:

- א. במידה והיחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין סך ההון והחוב (CAP) נטו של החברה יעלה במשך תקופתה של שני רבעונים על 71% תהיה החברה מנועה מלחלק דיבידנדים או לבצע רכישה עצמית של מניות החברה.
- ב. במידה וההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) יפחת במשך תקופה של שני רבעונים מסכום של 2.3 מיליארד ש"ח החברה תמנע מלחלק רווחים כמשמעותם בחוק החברות, התשנ"ט 1999.
- 6) החברה פרסמה ביום 15 בנובמבר 2021 דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף מיום 28 באוגוסט 2019, במסגרתו בין היתר נקבעו אמות מידה פיננסיות כמותיות לאגרות חוב (סדרה ו') של החברה:

- א. במידה והיחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין סך ההון והחוב (CAP) נטו של החברה יעלה במשך תקופה של שני רבעונים על 75% תהיה זאת עילה לפרעון מיידי. במידה והיחס יעלה על 67% תהיה החברה מנועה מלחלק דיבידנדים או לבצע רכישה עצמית של מניות החברה.
- ב. במידה וההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) יפחת מסכום של 2.5 מיליארד ש"ח תהיה זאת עילה לפרעון מיידי. במידה ויפחת מסכום של 3.2 מיליארד ש"ח תהיה החברה מנועה מלחלק דיבידנדים או לבצע רכישה עצמית של מניות החברה.
- ג. במידה ויחס LTV של מלון Lutetia בצרפת יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים תהיה זאת עילה לפרעון מיידי.
- ד. במידה והחוב הפיננסי נטו של החברה חלקי העודף (כהגדרתו בשטר) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 30 תהיה זאת עילה לפרעון מיידי.

7) לחברה מאוחדת של החברה התחייבות כלפי תאגיד בנקאי במסגרתו הינה מחויבת לעמוד בהתניות פיננסיות הבאות:

- א. שיעור ההון העצמי של החברה מסך המאזן לא יפחת מ-15%.
- ב. יחס LTV של נכס Café Royal באנגליה לא יעלה מעל ל-65%.
- 8) במקרים נוספים התחייבו החברות כי תשלומי הלוואה וריבית יהיו לכל הפחות אחוזים מסויימים מההכנסות באותם שנים ("יחס כיסוי חוב"). בשנת 2021 חברה מאוחדת של החברה קיבלה מהגוף המממן אשר העניק הלוואה הכוללת אמות מידה של יחס כיסוי חוב שנתי, דחיית מועד מדידת אמות המידה בשנה נוספת, כך שאלו ימדדו החל מחודש יולי 2022 ואילך.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה בכל אמות המידה כאמור בסעיפים 5-8 לעיל.
- ט. בהתאם להסכם בין תאגיד בנקאי לחברות הקבוצה, בדצמבר 2021 מסגרת האשראי על מתחם ממילא בירושלים הוארכה עד ליום 5.1.2024 כאשר ב-02.01.2022 הופחתה המסגרת בשיעור 2.5% וביום 2.5.2022 הופחתה בשיעור של 2.5% נוספים (הקדמת הפחתה זו בשיעור 2.5%. חלף ההפחתה הקבועה ל 1.4.2023) סכום המסגרת ליום 31.12.2022 עומד על סך של 1,494 מיליון ש"ח, כמו כן נקבעו התניות נוספות ואמות מידה פיננסיות כדלקמן:

1. שער ההון העצמי (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) מסך המאזן לא יפחת בכל עת שהיא מ-15%, וההון העצמי (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-1,250 מיליון ש"ח.

2. ההתחייבות, של חברות הבת הרלבנטיות, לשמור על יחס חוב לבטוחה (LTV) בשיעור של 80%.

3. התחייבות החברה על אי משכית מניות של כלל אחזקות עסקי ביטוח בע"מ ("להלן: "כלל") המופקדות בחשבון החברה בבנק בשיעור של 7.5%, וכן כי כמות המניות בחשבון לא תפחת מ-7.5% מההון המונפק והנפרע של כלל, וכי שווי מניות כלל האמורות לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. כמו-כן, נקבעו הוראות תיקון שונות במידה והחברה לא תעמוד ביחס ובשווי של מניות כלל, כפי שפורט לעיל. בהתאם להסכמות עם התאגיד הבנקאי, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החברה אינה מחויבת עוד בהתחייבויות הקשורות במניות כלל כמפורט בסעיף 3 זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה עומדת בכל התנאים הנ"ל.

**באור 19 - השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,670	1,670
3,708	3,700
<u>5,378</u>	<u>5,370</u>

מניות שאינן סחירות  
קרנות הון סיכון

**באור 20 - התחייבויות פיננסיות אחרות, לרבות מכשירים נגזרים**

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות המתקבלות מאחרים, הנמדדות לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בביאור 33, בדבר מכשירים פיננסיים.

**א. ההרכב**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
5,016	5,482
48,015	52,019
89	15,619
2,149	-
<u>55,269</u>	<u>73,120</u>

הלוואות מאחרים  
התחייבות בגין חכירה  
התחייבות בגין מכשירים פיננסיים  
הכנסות מראש לזמן ארוך

**ב. הלוואות מאחרים**

ליום 31 בדצמבר		ריבית נקובה ליום 31 בדצמבר 2022
2021	2022	
אלפי ש"ח		
5,016	5,482	3.52%
<u>5,016</u>	<u>5,482</u>	

הלוואות בירו שהתקבלו מצדדים קשורים בריבית משתנה\*  
סה"כ הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים  
\* בגין הלוואות אלו טרם נקבעו מועדי פרעון, ראה גם ביאור 34 בדבר צדדים קשורים.

**ג. התחייבות בגין חכירה  
הרכב**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
2,213	2,934
4,038	3,348
45,409	50,226
51,660	56,508
(3,645)	(4,489)
<u>48,015</u>	<u>52,019</u>

בגין השכרת רכבים  
בגין שכירות משרדים  
בגין חכירת קרקע  
בניכוי התחייבות שוטפת מוצגת בסעיף זכאים ויתרות זכות לרבות מכשירים נגזרים  
לפירוט פרעונות עתידיות של התחייבות בגין חכירה כולל המימון ראה ביאור 33 ב'

**באור 20 - התחייבויות פיננסיות אחרות (המשך)**

דמי חכירה מינימאליים עתידיים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,471	<b>1,648</b>
2,206	<b>2,867</b>
14,719	<b>15,426</b>
12,403	<b>13,826</b>
48,562	<b>51,653</b>
<u>79,361</u>	<u><b>85,420</b></u>

עד חצי שנה  
מ-7 עד 12 חודשים  
משנתיים עד חמש שנים  
מ-6 עד 10 שנים  
יותר מ-10 שנים

**ד. התחייבות בגין מכשירים פיננסיים**

בקשר להתחייבות למכשירים פיננסיים בשוויץ בקשר לעסקאות החלפת ריבית ראה ביאור מכשירים פיננסיים 33 ד'.

**באור 21 - הטבות לעובדים**

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה בהתאם להערכת אקטואר.

**באור 22 - פקדונות**

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
8,336	-
12,567	<b>14,446</b>
4,686	<b>4,932</b>
25,589	<b>19,378</b>
8,825	<b>433</b>
<u>16,764</u>	<u><b>18,945</b></u>

פקדונות דיור מוגן (1)  
פקדונות שכר דירה (2)  
פקדונות תחזוקה (3)

בניכוי – פקדונות שוטפים  
סה"כ פקדונות

(1) **פקדונות דיור מוגן** - מהווים סכומים אותם קיבלה החברה על חשבון רכישת זכויות שימוש ביחידות דיור מוגן אשר נבנו על ידה בניכוי סכומים שהחברה הפקידה בחשבון נאמנות כבטוחה בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. במהלך תקופת הדוח נמכר נכס הדיור המוגן נופי השרון ובהתאם לא קיימת יתרת פקדונות דיור מוגן ליום 31 בדצמבר 2022.



**ביאור 22- פקדונות (המשך)****תנאי הפקדונות כדלקמן:**

**א. הסכם פקדון -** עם עזיבת הדייר מושב לו הפקדון שעד ליום 3 בדצמבר 2012 צמוד לשער הדולר של ארצות הברית ובניכוי 2.5% עד 3% בגין כל שנה ובהתאם לחוק הדיור המוגן, שנכנס לתוקפו בתאריך זה (3 בדצמבר 2012) תוצמדה יתרת כל הפקדונות למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ולכן ביום 3 בדצמבר 2012 בוצע תרגום של יתרת הפקדונות מדולרים לשקלים, כאשר יתרה זו תוצמד למדד המחירים לצרכן לפי מדד בסיס בגין חודש דצמבר 2012. בכל מקרה, לא יבוצע ניכוי בגין יותר מ-10 עד 15 שנים ממועד מסירת החזקה, כך שסך הניכוי לא יעלה על 25% עד 45% מדמי הפקדון. הכנסות מהפקדונות נזקפות לדוח רווח והפסד על פי תנאי הפקדונות עם התהוותן. בשנת 2020 החברה הפקידה בחשבון נאמנות סך של כ-7,965 אלפי ש"ח המהווים 40% מהסכומים של הפקדונות אותם קיבלה וזאת כבטוחה עבור הדיירים בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. יתרת הסכומים המופקדים כבטוחות בחשבונות נאמנות ליום 31.12.2021 הינה בסך של כ-6,900 אלפי ש"ח. במהלך תקופת הדוח נמכר נכס הדיור המוגן נופי השרון ובהתאם לא קיימת יתרת פקדונות נטו ליום 31 בדצמבר 2022 (31 בדצמבר 2021 – 8,174 אלפי שקלים חדשים).

**ב. הסכם דמי כניסה -** עם עזיבת הדייר מושבים לו דמי הכניסה ובניכוי 2% - 2.5% עבור כל חודש ממועד מסירת החזקה. הכנסות מדמי הכניסה נזקפות לדוח רווח והפסד לפי תנאי ההסכם על בסיס משך השהייה הממוצע של הדיירים בהתאם להערכת ההנהלה. במהלך תקופת הדוח נמכר נכס הדיור המוגן נופי השרון ובהתאם לא קיימת יתרת פקדונות ליום 31 בדצמבר 2022 (31 בדצמבר 2021 – 162 אלפי שקלים חדשים).

**(2) פקדונות שכר דירה -** מהווים סכומים אותם קיבלו החברה וחברות מאוחדות מחלק משוכרי הנכסים, הסכומים חלקם צמודים למדד המחירים לצרכן וחלקם צמודים לאירו ויוחזרו למפקידים במועד סיום חוזה השכירות בנכס.

**(3) פקדונות תחזוקה -** מהווים סכומים אותם קבלו חברות מאוחדות מחלק משוכרי הנכסים, הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן, ויוחזרו למפקידים במועד סיום חוזה השכירות בנכס.

**באור 23 - הון****א. הון מניות**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מניות 1 ש"ח ע.ג.		
23,467,057	23,059,439	<b>23,053,922</b>
(407,618)	(5,517)	-
<b>23,059,439</b>	<b>23,053,922</b>	<b>23,053,922</b>
100,000,000	100,000,000	<b>100,000,000</b>

הון מניות מונפק ונפרע ליום 1 בינואר

רכישה עצמית של מניות\*

הון מניות מונפק ונפרע ליום 31 בדצמבר

הון רשום

\* ראה גם ביאור 23 ה'.

למחזיקים במניות הרגילות הזכות לקבלת דיבידנד כפי שיוכרז מפעם לפעם וזכות הצבעה באסיפות כלליות של החברה לפי קול אחד למניה.

**באור 23 - הון (המשך)**

**ב. קרן תרגום של פעילות חוץ**

קרן התרגום כוללת את כל הפרשי מטבע החוץ הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ. התנועה של הקרן בגין תרגום פעילות חוץ הינה כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
37,257	(157,924)	<b>332,042</b>
671	19,835	<b>(2,120)</b>
(11)	(22)	<b>19</b>
(912)	(3,342)	<b>1,243</b>
<u>37,005</u>	<u>(141,453)</u>	<u><b>331,184</b></u>

חברות מאוחדות P.I.H. B.V. ו-Epic Suisse  
 חברה מאוחדת Locka Holding  
 חברה מאוחדת The Set  
 חברות מאוחדות המוחזקות ישירות על ידי החברה

**ג. קרן הון משערוך רכוש קבוע**

הקרן כוללת את עודף השווי ההוגן של מקרקעין (למעט המקרקעין בבניה), המיוחסים לסעיף הרכוש הקבוע, על העלות המופחתת של אותם מקרקעין. לפרטים בדבר מדיניות החשבונאית בדבר שערוך רכוש קבוע ראה באור 3 ד'.

**ד. דיבידנדים**

במהלך שנת הדוח הכריזה החברה על דיבידנדים בסך של 65 מיליוני ש"ח. במהלך השנים 2020-2021 לא הכריזה החברה על דיבידנד.

**ה. רכישה עצמית של מניות**

ביום 3 בפברואר 2019 החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית נוספת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 30 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 4.2.2019 ועד 4.2.2020. ביום 3 ביולי 2019 החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית נוספת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 30 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 4.7.2019 ועד 4.7.2020. ביום 25 באוגוסט 2019 החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית נוספת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 30 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 26.8.2019 ועד 26.8.2020. כמו כן, ביום 6 באוקטובר 2019 החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית נוספת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 30 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 7.10.2019 ועד 7.10.2020.

ביום 4.6.2020, החליט דירקטוריון החברה על אישור תוכנית לרכישה עצמית נוספת של מניות החברה בהיקף של 10 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 08.06.2020 עד ליום 08.06.2021. ביום 23.8.2020, החליט דירקטוריון החברה על אישור תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של 15 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 25.8.2020 עד ליום 25.8.2021. ביום 29.11.2020, החליט דירקטוריון החברה על אישור תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של 15 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 1.12.2020 עד ליום 1.12.2021.

במסגרת תכניות הרכישה כאמור, במהלך שנים 2020 ו-2021, בצעה החברה רכישות עצמיות (מניות באוצר) בסך של כ-408 אלפי ש"ח ע.ג. תמורת סך של 46,520 אלפי ש"ח ובסך של כ-6 אלפי ש"ח ע.ג. תמורת סך של 657 אלפי ש"ח, בהתאמה. לגבי תוכנית לרכישה עצמית של אגרות החוב של החברה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 36 להלן. בקשר לרכישה עצמית לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 36 להלן.

**באור 24 - רווח למניה**

**רווח בסיסי למניה**

חישוב הרווח למניה ליום 31 בדצמבר 2022 התבסס על רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות בסך של 147,854 אלפי ש"ח (2021): רווח בסך 528,465 אלפי ש"ח, 2020: הפסד בסך 166,117 אלפי ש"ח) מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור בסך של 23,054 אלפי מניות (2021: 23,054 אלפי מניות, 2020: 23,264 אלפי מניות), באופן הבא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
(166,117)	528,465	<b>147,854</b>
(166,117)	528,465	<b>147,854</b>

רווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה  
 רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
באלפי מניות 1 ש"ח ע.ג.		
23,467	23,059	<b>23,054</b>
(203)	(5)	-
<u>23,264</u>	<u>23,054</u>	<u><b>23,054</b></u>

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו יתרה ליום 1 בינואר

השפעת מניות החברה המוחזקות ע"י החברה  
 ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

## באור 24 - רווח למניה (המשך)

### רווח (הפסד) מדולל למניה

חישוב הרווח המדולל למניה ליום 31 בדצמבר 2022 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות בסך של 147,854 אלפי ש"ח (2021: רווח בסך 528,465 אלפי ש"ח, 2020: הפסד בסך 166,177 אלפי ש"ח). מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור של 23,054 אלפי מניות (בשנים 2021: 23,054 אלפי מניות, 2020: 23,264 אלפי מניות), באופן הבא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
(166,117)	528,465	<b>147,854</b>
<u>(166,117)</u>	<u>528,465</u>	<u><b>147,854</b></u>

רווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה

רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
באלפי מניות 1 ש"ח ע.ג.		
23,467	23,059	<b>23,054</b>
(203)	(5)	-
<u>23,264</u>	<u>23,054</u>	<u><b>23,054</b></u>

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח מדולל למניה  
השפעת מניות החברה המוחזקות ע"י החברה

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח מדולל למניה

## באור 25 - נכסים בלתי מוחשיים

### Lutetia

ביום 20 באפריל 2010 התקשרה החברה באמצעות Locka Holding B.V, המוחזקת בשיעור של 80%, בהסכם לרכישת 100% ממניות חברה (להלן: "החברה הנרכשת"), המחזיקה במלוא הזכויות במלון הפאר Lutetia ברובע St-Germain היוקרתי בפריס, צרפת ואשר מפעילה ומנהלת את הנכס. במסגרת הרכישה הוכר מוניטין שמתייחס בעיקר למיקומו ואופיו היחודי של הנכס.

לצורך בחינת ירידת ערך, יוחס המוניטין כולו למלון Lutetia בפריס המהווה את הרמה הנמוכה ביותר בקבוצה, במסגרתה נערך מעקב אחר המוניטין לצרכי ניהול פנימיים, אשר אינה גבוהה ממגזרי פעילות לפני קיבוץ מגזרים, המדווחים בביאור 5 בדבר מגזרי פעילות. כחלק מבחינת ירידת הערך של היחידה המניבת מזומנים הכוללת את המוניטין, בחנה החברה את הסכום בר ההשבה של פעילות המלון, בהתבסס על הערכת שווי חיצונית שבוצעה על ידי J.L.L. סכום בר ההשבה התבסס על השווי ההוגן ונקבע על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיות מופקים מהמלון. נכון ליום ה- 31 בדצמבר 2022 סכום בר ההשבה גבוה יותר מאשר הערך בספרים של היחידה ולכן לא הוכר הפסד מירידת ערך. מדידת השווי ההוגן מסווגת ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן (להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה ביאור 2, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים).

## באור 25 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך) Lutetia (המשך)

הנחות מפתח ששימשו לחישוב סכום בר ההשבה:

	2021	2022	
	5.75%	5.95%	שיעור היוון לתקופה המייצגת
	3.50%	3.70%	שיעור היוון צמית

## באור 26 - רווח (הפסד) מניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד והכנסות (הוצאות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2020	2021	2022	
				<b>הכנסות</b>
				ניירות ערך, נטו
	-	286,364	-	רווח הון
	-	-	908	הכנסות אחרות
	2,093	2,317	8,390	
	2,093	288,681	9,298	
				<b>הוצאות</b>
				ניירות ערך, נטו
	79,992	-	221,277	הפסד מירידת ערך השקעות
	1,898	-	-	
	81,890	-	221,277	

## באור 27 - עלויות והוצאות הפעלת בתי מלון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2020	2021	2022	
				<b>עלות השרותים</b>
				שכר עבודה והוצאות נלוות
	70,238	99,834	199,790	מזון ומשקאות
	14,584	22,877	44,389	הוצאות אחרות
	7,684	16,515	36,344	
	92,506	139,226	280,523	
				<b>הוצאות תפעוליות</b>
				שכר עבודה והוצאות נלוות
	33,984	41,210	62,262	אנרגיה
	12,723	15,727	22,024	אחזקת רכוש
	17,062	20,353	37,734	מיסים וביטוח
	12,414	14,573	21,569	פרסום, שיווק ויחסי ציבור
	5,561	4,231	9,881	הוצאות כלליות
	26,502	24,570	50,046	
	108,246	120,664	203,516	
	200,752	259,890	484,039	
	34,816	4,756	-	בניכוי הוצאות סגירת מלון
	165,936	255,134	484,039	סך הכל עלויות הפעלת מלון

הוצאות פחת בגין הרכוש הקבוע של בתי המלון נכללות בסעיף הוצאות פחת בתי מלון בדוח רווח והפסד.

## באור 28 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
באלפי ש"ח			
28,201	30,266	41,136	משכורת ונלוות
3,310	923	1,019	דמי ניהול לחברות בשליטת בעלי עניין
27,978	22,765	29,354	יעוץ משפטיות וביקורת
881	802	892	שכר חברי דירקטוריון
384	381	403	שכר דירה
2,468	(1,789)	175	הפסד (רווח) מירידת ערך לקוחות
299	279	733	פרסום ויחסי ציבור
7,043	7,443	10,055	תרומות
10,343	11,511 *	22,605	אחרות
<b>80,907</b>	<b>72,581</b>	<b>106,372</b>	

\*- בשנת 2022 כולל הוצאות הנפקה בסך של כ-5.9 מיליון פר"ש (כ-21 מיליון ש"ח) של חברה מאוחדת בשוויץ. ראו גם ביאור 12 ג' לעיל.

## באור 29 - הכנסות והוצאות מימון

א. נזקפו לרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
באלפי ש"ח			
22	26	172	<b>הכנסות</b>
- *	78,302	98,549	מפקדונות בבנקים
2,260	227	1,568	מכשירים פיננסיים נגזרים
2,282	78,555	100,289	מאחרים
97,718	200,490	43,238	<b>הוצאות</b>
14,352	33,153	82,544	מהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (1)
69	146	121	מאגרות חוב (2)
1	96	337	מאשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים
24,171 *	-	36,104	משערוך פקדונות
6,710	3,646	10,526	מכשירים פיננסיים נגזרים
143,021	237,531	172,870	לאחרים
<b>140,739</b>	<b>158,976</b>	<b>72,581</b>	הוצאות מימון, נטו
5,354	3,603	1,976	(1) כולל הפחתת הוצאות נדחות
(2,492)	(1,696)	3,758	(2) כולל הפחתת הוצאות נדחות ונכיון/(פרמיה)
37,005	(141,453)	331,184	<b>ב. הוכרו ישירות ברווח הכולל</b>
28,814	(107,815)	200,527	הכנסות (הוצאות) הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חו"ל
8,191	(33,638)	130,657	<b>מיוחס ל:</b>
37,005	(141,453)	331,184	בעלים של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה

\* - סווג מחדש

**באור 30 - מסים על ההכנסה**

א. מרכיבי הוצאות מסים בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
באלפי ש"ח		
(5,026)	14,831	<b>25,931</b>
26,108	(68)	-
<u>21,082</u>	<u>14,763</u>	<u><b>25,931</b></u>
(49,849)	120,373	<b>62,489</b>
(1,942)	(873)	<b>(11,609)</b>
<u>(51,791)</u>	<u>119,500</u>	<u><b>50,880</b></u>
<u>(30,709)</u>	<u>134,263</u>	<u><b>76,811</b></u>

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים

בגין התקופה השוטפת

בגין שנים קודמות

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

שינוי בשעורי המס

הוצאות (הכנסות) מסים

ב. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים כפי שנזקפו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
באלפי ש"ח		
(179,216)	727,473	<b>283,676</b>
23.0%	23.0%	<b>23.0%</b>
<u>(41,220)</u>	<u>167,319</u>	<u><b>65,245</b></u>
(6,435)	(21,781)	<b>(9,118)</b>
341	(450)	<b>(2,623)</b>
17,039	501	<b>12,059</b>
(147)	1	<b>(2)</b>
(22)	(8)	-
8,378	(13,992)	<b>17,100</b>
26,108	(68)	-
(34,174)	994	<b>1,102</b>
(1,942)	(873)	<b>(11,609)</b>
1,365	2,620	<b>4,657</b>
<u>(30,709)</u>	<u>134,263</u>	<u><b>76,811</b></u>

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

שעור המס הסטטוטורי העיקרי

המס התיאורטי לפי שעור המס העיקרי החל על החברה

מס (חסכון המס) בגין:

שיעור מס שונה בחברות בנות מחו"ל, לרבות התאמות בגין הפרשי שער

שינוי במיסים נדחים בעקבות השינויים בכח הקניה

הוצאות לא מוכרות כולל הפרשה לירידת ערך השקעות

הכנסות פטורות והכנסות מועדפות

נטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי חברות כלולות

שינוי בהפסדים מועברים בגינם לא נרשמו מיסים נדחים

מסים בגין שנים קודמות

מסים נדחים בגין שנים קודמות

שינויים בשיעורי המס

אחרים

ג. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

(1) שיעור מס חברות

(א) להלן שיעורי המס הרלוונטיים לחברה בשנים 2020-2022: 23%

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו - 2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות, החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%. כמו כן, ביום 22 בדצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז-2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל- 23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.

## באור 30 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה (המשך)

## (2) הטבות מתוקף חוק עידוד התעשייה (מיסים)

החברות המאוחדות אלרוב ממילא 2006 בע"מ ואלרוב מלונות יוקרה (1993) בע"מ הינן "חברות תעשייתיות" כמוגדר בחוק עידוד התעשייה (מיסים), התשכ"ט-1969 ובהתאם לכך הן זכאיות להגשת דוחות מאוחדים כחברות בעלות קו ייצור אחד משנת 2009.

## (3) חוק עידוד השקעות הון

ביום 30 בדצמבר 2010 הודיעה החברה על בחירתה בשנת 2009 כשנת הבחירה של המפעל המוטב בהתאם לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "חוק עידוד") חוק עידוד מקנה הטבות מס בהתאם לאזור הפיתוח בו ממוקם המלון. נכון ליום ההודעה על שנת הבחירה, אזור פיתוח א', כהגדרתו בצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות), תשס"ז-2007, כולל בתי מלון באזור ירושלים, וקיימת זכאות לפטור ממס למשך תקופה של 10 שנים בגין ההכנסות המוטבות.

## (4) תיאור השלכות דיני המס החלים על חברות קשורות המאוגדות בחו"ל

חברות הקבוצה הפועלות בחו"ל כפופות לחוקי מס החלים במדינות המושב והפעילות של אותן חברות. שיעורי המס החלים על החברות המאוחדות שלה בחו"ל הינם כדלקמן: צרפת 25%-25.825%; הולנד 25.8%; שוויץ 16% בממוצע, אנגליה 19%.

במהלך תקופת הדוח ירד שיעור המס באחד הקנטונים בשוויץ משיעור של 18.5% לשיעור של 15.07%. כתוצאה מהקיטון כאמור רשמה החברה הכנסות מס כתוצאה מקיטון בהתחייבות למסים נדחים בסך של כ-3.3 מיליון פר"ש (כ-12 מיליון ש"ח).

במהלך שנת 2021 עודכן מס החברות באנגליה ל-25% החל מ-01.04.2023. בעקבות עדכון החקיקה רשמה החברה במהלך שנת 2021 גידול בהתחייבויות למסים נדחים בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח (סך של 4.2 מיליון ש"ח נרשם כנגד קיטון ברווח כולל אחר וסך של כ-0.9 מיליון ש"ח כנגד הכנסות מס).

## ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

## (1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. מסים נדחים בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל חושבו לפי שיעורי המס הרלוונטיים בכל מדינה.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפרטים הבאים:

סך הכל	אחרים	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס אלפי ש"ח	הטבות לעובדים	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	
(1,098,224)	9,627	165,339	3,839	(1,277,029)	<b>יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2021</b>
(120,373)	(38,715)	25,305	141	(107,104)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(122)	-	-	(122)	-	מסים נדחים בגין מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת שנזקפו לרווח כולל אחר
41,844	-	(8,430)	(33)	50,307	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין מסים נדחים בחו"ל
873	-	-	-	873	השפעת השינוי בשיעור המס
(67,714)	-	-	-	(67,714)	מסים נדחים בגין שערך רכוש קבוע שנזקפו לרווח כולל אחר
(1,243,716)	(29,088)	182,214	3,825	(1,400,667)	<b>יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021</b>
(62,489)	56,015	(20,621)	(81)	(97,802)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(282)	-	-	(282)	-	מסים נדחים בגין מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת שנזקפו לרווח כולל אחר
11,609	-	-	-	11,609	השפעת השינוי בשיעור המס
(159,000)	-	-	-	(159,000)	מסים נדחים בגין שערך רכוש קבוע שנזקפו לרווח כולל אחר
4,622	-	4,622	-	-	מסים נדחים בגין שנים קודמות
(60,764)	-	(65,833)	0	5,069	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין מסים נדחים בחו"ל
(1,510,020)	26,927	100,382	3,462	(1,640,791)	<b>יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022</b>

**באור 30 - מסים על ההכנסה (המשך)**

(2) נכסי מסים נדחים שלא הוכרו -

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
18,104	37,974
18,104	37,974

הפסדים לצורך מס

החברה יוצרת מסים נדחים בהתאם להגבלות השונות הקיימות על אופן ניצול הפסדים לצורך מס והפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

**(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות -**

לחברה וחברות מאוחדות הפסדים לצורכי מס המועברים לשנה הבאה ומגיעים ליום 31 בדצמבר 2022 לכדי סכום של 1,513 מיליוני ש"ח (2021: 1,498 מיליוני ש"ח).  
יתרות הפסדים והניכויים המועברים לשנה הבאה צמודים למדד עד לסוף שנת 2007, למעט לגבי חברות מאוחדות המנהלות את ספריהן במטבע חוץ אשר לגביהן פריטים אלה צמודים לשער החליפין של מטבע החוץ.  
יתרת הפסדים שבגינם לא נזקפו מסים נדחים הינה כ-177 מיליוני ש"ח (2021: 86 מיליוני ש"ח).

**ה. שומות מס**

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018.  
לחברות מאוחדות נוספות בישראל שומות הנחשבות סופיות עד וכולל שנת המס 2017 למעט חברה מאוחדת אחת עם שומות סופיות עד שנת המס 2018 כולל וחברה מאוחדת נוספת עם שומות סופיות עד שנת 2020 כולל.

**ו. מסים על הכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר**

2022		
הטבת		
לפני מס	מס (הוצאת)	נטו ממס
אלפי ש"ח		
754,866	(159,000)	595,866
1,511	(282)	1,229
756,377	(159,282)	597,095
2021		
הטבת (הוצאת)		
לפני מס	מס	נטו ממס
אלפי ש"ח		
289,547	(71,851)	217,696
683	(122)	561
290,230	(71,973)	218,257
2020		
הטבת (הוצאת)		
לפני מס	מס	נטו ממס
אלפי ש"ח		
(116,066)	27,004	(89,062)
(368)	78	(290)
(116,434)	27,082	(89,352)

קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע מדידה מחדש של תוכנית הטבות מוגדרת **סה"כ מסים בגין מרכיבי רווח כולל אחר**

קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע מדידה מחדש של תוכנית הטבות מוגדרת **סה"כ מסים בגין מרכיבי רווח כולל אחר**

קרן הערכה מחדש לגבי פריטי רכוש קבוע מדידה מחדש של תוכנית הטבות מוגדרת **סה"כ מסים בגין מרכיבי רווח כולל אחר**



## באור 31 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

### א. התחייבויות תלויות

(1) לתאריך הדוח על המצב הכספי הוצאו ערבויות בנקאיות כדלקמן:

למוסד פיננסי להבטחת הלוואה לחברה בת 21,862 אלפי ש"ח.  
להבטחת תשלום בקשר לבוררות 3,003 אלפי ש"ח.  
למוסדות (בעיקר עיריות ומשרד התיירות) 3,209 אלפי ש"ח.  
להבטחת הסכם מכירה 200 אלפי ש"ח.

### (2) ערבויות

א. החברה ערבה לבנקים להתחייבויות של מספר חברות מאוחדות בערבות בלתי מוגבלת בסכום ולמספר חברות מאוחדות אחרות בערבות מוגבלת בסכום.  
ב. החברה ערבה למילוי התחייבויות חברות מאוחדות בקשר עם הסכמים שנחתמו בענין עסקת מקרקעין כמפורט בסעיפים ב' 3 להלן.  
ג. החברה ערבה לקיום החובות וההתחייבויות של חברה מאוחדת על פי חוזה חכירה שבו נרכש נכס מלונאי בלונדון ראה ביאור 14 ד'. ערבות זו מוגבלת לסך של 1 מיליון לירות שטרלינג לשנה צמוד למדד המחירים לצרכן ובסך הכל עד לסכום של 5 מיליון לירות שטרלינג לתקופה של 25 שנים מתקופת החכירה (החלה ב-2014).

### ב. התקשרויות

(1) לתאריך הדוח על המצב הכספי קיימות התחייבויות לבנייה של החברה וחברות מאוחדות בסך של כ-399 מיליוני ש"ח.

(2) להתקשרות של החברה בקשר לבית מלון שהוקם בלונדון ראה באור 14 ד'.

### (3) הליך בורות כנגד קרתא

בחודש נובמבר 1998, פתחה חברת הבת של החברה אלרוב אזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ (להלן: "אלרוב אזור מסחרי") המחזיקה כיום במתחם מסחרי ממילא בירושלים בהליך בורות כנגד קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (להלן: "קרתא") שהינה צד לפיתוח האזור המסחרי במתחם ממילא בירושלים, לקבלת סעד הצהרתי, לפיו קרתא הפרה את ההסכם עם אלרוב אזור מסחרי כתוצאה מסירובה של קרתא לחתום על תיקון לתב"ע שהכינה אלרוב אזור מסחרי עבור האזור המסחרי במתחם ממילא.

ביום 31 בדצמבר 2004, ניתן פסק ביניים של הבורר (להלן: "הפסק השני"), לפיו חויבה קרתא לפצות את אלרוב אזור מסחרי בפיצויים בגין הפרת החוזה ביניהם בסכום של כ-80 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). ביום 11 בינואר 2006 התקבל בידי אלרוב אזור מסחרי פסק הבורר אחרון בבוררות, לפיו זכאית אלרוב אזור מסחרי לפיצוי וכן להחזר הוצאות ושכ"ט מקרתא בסכום כולל של כ-22 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

ביום 12 בפברואר 2007 ניתן צו פירוק נגד קרתא. כונס הנכסים הרשמי מונה למפרק ונקבע כי כונס הנכסים רשאי למנות מנהל מיוחד לתפקידים מסוימים.

ביום 4 במרס 2007 הוגשה מטעם אלרוב אזור מסחרי לכונס הנכסים הרשמי תביעת חוב כנגד קרתא בסך של 133 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). בעקבות אסיפת נושים ביום 6 במרס 2007 במשרדי כונס הרשמי התגבשה הסכמת הנושים (אלרוב, המדינה ועיריית ירושלים) למנות את עו"ד יצחק מולכו למנהל מיוחד. יצויין כי מדינת ישראל ועיריית ירושלים הגישו אף הן תביעות חוב במסגרת הליכי הפירוק, על סכומים גבוהים, שיש בהם כדי להשפיע על יכולתה של קרתא לעמוד בתשלום פסק הבורר. אלרוב אזור מסחרי שוקלת להגיש תביעה כספית כנגד המדינה, בגין הנזקים שנגרמו לחברה כתוצאה מהעיכוב בבניית פרויקט האזור המסחרי במתחם ממילא, שנגרם על-ידי משרד הפנים ומשרד השיכון.

**באור 31 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)****ב. התקשרויות (המשך)****(3) הליך בורות כנגד קרתא (המשך)**

ביום 29 במרס 2019 התקבלה אצל החברה החלטת המנהל המיוחד ולפיה אישר המנהל המיוחד את החלק הארי של תביעת החוב שהגישה אלרוב אזור מסחרי במסגרת הליכי הפירוק של קרתא בסכום של כ-153,076 אלפי ש"ח כולל הפרשי הצמדה וריבית בשיעור שנתי של 3%. הסכום נטו שאושר לתשלום לאלרוב, לאחר קיזוז חובות של אלרוב כלפי קרתא בפירוק, כפי שנקבעו על-ידי המנהל המיוחד, הינו כ-118,915 אלפי ש"ח.

במהלך שנת 2019 המנהל המיוחד נתן החלטות בכתב לגבי תביעת החוב של מדינת ישראל ושל עיריית ירושלים.

אלרוב, העיריה והמדינה הגישו ערעורים לבית המשפט המחוזי בירושלים על החלטות המנהל המיוחד כאשר שלושת הצדדים כאמור מערערים כל אחד בנפרד, גם על החלטת המנהל המיוחד בעניינו וגם על החלטת המנהל המיוחד לגבי שני הצדדים האחרים.

ביום 18 באוקטובר 2015 הוחלט על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים כי המנהל המיוחד יחלק סכום של 60 מיליון ש"ח בחלקים שווים של 20 מיליון ש"ח מתוך קופת הפירוק לכל אחד משלושת הנושים: עיריית ירושלים, מדינת ישראל ואלרוב אזור מסחרי כנגד חתימה על הסכם שיפוי כלפי כונס הנכסים הראשי ("הכנ"ר") והמנהל המיוחד. על פי כתב השיפוי, כל אחד מהנושים ישלם סכום של עד 20 מיליון ש"ח לקופת הפירוק בתוך 14 ימים מדרישת המנהל המיוחד או הכנ"ר מבלי להטיל עליהם כל חובה לנמק או להוכיח את דרישתם. לאור המתואר לעיל לרבות כתב השיפוי שנחתם, בהתאם לכללי החשבונאות מקובלים, אלרוב אזור מסחרי לא הכירה בהכנסה בגין הסכום שהתקבל.

במהלך השנים 2020-2022 הוחלט על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים על חלוקות נוספות בתנאים של החלוקה של שנת 2015 כאמור לעיל ובין היתר כנגד חתימה על הסכם שיפוי בתנאים זהים לאלו המתוארים לעיל. על פי אותם ההחלטות, מדינת ישראל ואלרוב אזור מסחרי קבלו במהלך שנת 2020, שנת 2021 ושנת הדוח 35 מיליון ש"ח, 40 מיליון ש"ח וכן 9 מיליון ש"ח בהתאמה, כל אחת ואילו עיריית ירושלים קיבלה סך כולל של כ-39.6 מיליון ש"ח. לאור המתואר לעיל לרבות כתבי השיפוי שנחתמו, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, אלרוב אזור מסחרי לא הכירה בהכנסה בגין הסכומים שהתקבלו כך שנכון ליום 31 בדצמבר 2022 סך התחייבות לקרתא אשר נכללה במסגרת הזכאים עומדת על סך של 104 מיליון ש"ח (ראה גם ביאור 17 לעיל).

נכון למועד פרסום הדוח הצדדים נמצאים במגעים מתקדמים לסיכום הבנות ביניהם בנוגע לסכומים הסופיים המגיעים לכל צד ולסיום של המחלוקת. החברה מעריכה כי ככל ותושג הבנה בין הצדדים כאמור, יוכר הרווח בגין הסכומים שסוכמו בין הצדדים. החברה תמשיך לבחון מדי תקופת דיווח התפתחויות בהקשר הזה.

**(4)** בחברה קיים שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לכל אחד בנפרד, המתייחס לתקופת כהונתם בחברה, וזאת תחת מגבלות וסכומים הקבועים בתקנון החברה.

**(5)** מר אלפרד אקירוב ("מר אקירוב"), בעל השליטה בחברה הינו מייסד החברה ("הקבוצה") ומכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל שלה החל מיום היווסדה.

בין החברה לבין חברה בשליטתו ("חברת הניהול") קיים הסכם ניהול, לפיו, בין השאר, תספק חברת הניהול שירותי ניהול, באמצעות מר אקירוב, אשר משמש וישמש כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. בנוסף לגמול, נושאת ומשלמת החברה למר אקירוב או לחברת הניהול את כל הוצאותיו של מר אקירוב בגין מילוי תפקידו בחברה או עבורה לרבות העמדת רכב מתאים, אחזקת רכב, טלפונים, כיסוי אירוח, הוצאות נסיעה, כולל גילום הכנסה זקופה, לצורכי מס הכנסה במידה שחל עליו.

## באור 31 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

### ב. התקשרויות (המשך)

האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה החליטה ביום 21.2.2016 (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) להאריך את התקשרות החברה בהסדרי ניהול עם מר אקירוב בסך של 3,132 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן שתשלם החברה לחברת הניהול. תוקף הסדרי הניהול שאושרו באותה אסיפה כללית כאמור, חל למשך תקופה של 3 שנים החל מתום תקופת הסדרי הניהול הקודמים של החברה עם מר אקירוב (יום 8.5.2016). ביום 9 ביולי 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי כהונתו של מר אלפרד אקירוב כאמור עד ליום 31.12.2020.

ביום 6.1.2021, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאשר את הסדרי הניהול בין החברה לבין מר אקירוב (לרבות באמצעות חברה מטעמו), בתנאים זהים לתנאי הסדר הניהול הקודם, למשך תקופה של שלוש שנים החל מתום תוקף ההסדר הקודם היינו החל מיום 31.12.2020.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה החליטו כי Locka תשא ב-30% מעלות דמי הניהול אשר יחויבו על ידי החברה בשליטתו של מר אקירוב. בהמשך לאישור האסיפה הכללית מיום 6.1.2021 כאמור, אישר דירקטוריון החברה כי ביחס לחלק המיוחס לחברה (70% מעלות שכרו), החל משנת 2021 ואילך תהיה ההתקשרות עם יו"ר הדירקטוריון באמצעות חוזה העסקה אישי (חלף הסכם ניהול), כאשר החברה לא תישא בעלות נוספת, בגין התגמול באמצעות חוזה העסקה כאמור.

ביום 4.7.2018 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאשר באופן זמני, החל מתום תקופת הכהונה המקבילה של יו"ר דירקטוריון החברה כמנכ"ל (30.6.2018), את הארכת מינויו של מר אקירוב, יו"ר הדירקטוריון, לכהן במקביל כמנכ"ל החברה וזאת לתקופת גישור נוספת עד שיאושר מנכ"ל לחברה התואם את צרכיה ובכל מקרה לא יותר מתקופה של עד 6 חודשים, והכל באופן שמר אקירוב ימשיך להיות זכאי לתנאי כהונתו הנוכחיים (לרבות לשיפוי וביטוח) ללא כל שינוי.

ביום 25.03.2019 מונה מר מאיר אלחכם לממלא מקום מנכ"ל החברה, בנוסף להיותו מנהל הכספים בחברה, כאשר מר אלחכם לא יהיה זכאי לכל תגמול נוסף בגין כך.

**(6)** לגבי שיתוף הפעולה בחברת P.I.H. Property Investment Holding B.V. (להלן: "PIH") ביום 28 בדצמבר 2008 נחתם הסכם בעלי המניות (להלן: "הסכם בעלי מניות") בין החברה לבין EPIC Luxembourg SA, חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של אזרח בריטי אשר אינו קשור לבעל השליטה (להלן: "השותף ב-PIH"), לשיתוף פעולה ברכישת, השכרת, מסחר ופעולות נלוות בנכסי נדל"ן להשקעות מניבות מחוץ לישראל, בעיקר באירופה, לרבות מזרח אירופה, וזאת באמצעות PIH. בהסכם בעלי המניות נקבעו הוראות, בין היתר, לעניין הלוואות המייסדים ל-PIH, איסור על שעבוד מניות ומגבלות על עבירות, הרכב בעלי המניות וזכויות חתימה ואופן הניהול ב-PIH והסדרי אי תחרות.

• השותף ב-PIH לא יידרש עוד להעמיד לטובת PIH ופעילותה העסקית כל הלוואות בעלים או הון. כל הלוואות הבעלים או ההון אשר יידרשו ל-PIH לצורך פעילותה העסקית יועמדו על ידי החברה בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם לרבות לעניין אופן החזר ההלוואות כאמור. התחייבותה של החברה להעמדת הלוואות בעלים כאמור תהיה מוגבלת בסכום, כאשר החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להגדיל את סכום הגבלת הלוואות הבעלים. ככל ותגדיל החברה את ההגבלה כאמור, תהא החברה חייבת להעמיד ל-PIH הלוואות בעלים או הון בסכומים גבוהים יותר, בהתאם להחלטת דירקטוריון PIH. החברה בלבד תהיה זכאית לקבל מ-PIH שכבה של חלוקת רווחים, בסכום של כ-7.9 מיליון אירו, שיוגדל מעת לעת על פי מנגנון הצמדה אשר נקבע בהסכם.

• השותף ב-PIH יהיה אחראי על ניהולן השוטף של PIH והחברות הבנות שלה, בכפוף לפיקוח והנחיות דירקטוריון PIH והחברות הבנות, ועיקר עיסוקו וזמנו יוקדשו לכך. במסגרת זאת השותף ב-PIH יהיה אחראי גם על המאמץ לאיתור נכסים לרכישה (על כל הכרוך בכך, לרבות בדיקת כדאיות הרכישה, ניהול המו"מ העסקי, אסטרטגיה ניהולית והתאמת נכסים שנרכשו לצורך ייעודם העסקי) ועל הפעילות הקשורה בהשגת מימון חיצוני לצורך מימון רכישת הנכסים או התאמתם לייעודם. תמורת שירותיו, השותף ב-PIH יהיה זכאי לתמורה בסכום שנתי כפי שהוסדר בהסכם, וכן להחזר הוצאות.

• אם וככל שהשליטה בחברה תשתנה כתוצאה מפעולה של מר אלפרד אקירוב או החברה, יהיה זכאי השותף ב-PIH על פי שיקול דעתו ובסמכות בלעדית להחליט בעצמו למכור לחברה ולחייב אותה לרכוש ממנו, כמקשה אחת, את כל מניות PIH בהן יחזיק באותה עת, כשהן נקיות וחופשיות, ובכפוף להוראות שנקבעו בהסכם. בנוסף, במקרה של שינוי השליטה שלא עקב פעולה של מר אלפרד אקירוב או החברה, כאמור לעיל, יחולו הוראות נוספות על מנגנון קבלת ההחלטות ב-PIH, בין היתר, הרחבת התחומים בהם תתחייב החלטה פה אחד. האמור לעיל לא יחול במידה ו-PIH תהפוך לתאגיד ציבורי ותציע את מניותיה לציבור.

**באור 31 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)****ב. התקשרויות (המשך)**

בשנת 2016 במסגרת שיתוף הפעולה כאמור לעיל הוקמה חברה חדשה תושבת שוויץ SwissPic Holdings AG, שבהמשך שינתה את שמה ל-Epic Suisse AG. ערב ההנפקה כאמור להלן החברה וחברת EPIC Luxembourg החזיקו בהון המניות של Epic Suisse ב-77.8% ו-22.2% בהתאמה. ביום 25.5.2022, חברת Epic Suisse הנפיקה לראשונה את מניותיה לציבור בבורסה לניירות ערך בשוויץ (Six Swiss Exchange). לפרטים נוספים- ראו ביאור 12 ג' לעיל.

**(7)** מר בן משה משמש כמנהל תחום פעילות הנדל"ן בישראל של החברה. עלות השכר של מר בן משה בשנת 2022 עמדה על 2,050 אלפי ש"ח.

**(8)** ביום 29.12.2011 החליטה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, (בהמשך לאישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) להעסיק את הגב' חוה אקירוב (רעייתו של מר אלפרד אקירוב) כנאמנת מיצוב וסטנדרטים של מלונות הקבוצה בדרגת סמנכ"ל בשכר חודשי, צמוד מדד, של 30 אלפי ש"ח בצירוף סך השווה לגילום רעיוני של שווי ההטבה בגין רכב מנהלים מדרגה 6 לשעבר (נכון למועד זה כ-8 אלפי ש"ח) וכן חברה מטעמה של הגב' אקירוב תהא זכאית לסך חודשי, צמוד מדד, של 12 אלפי ש"ח בגין רכב (והוצאותיו) אשר ישמש את הגב' אקירוב ושיהיה על חשבונה המלא. תנאי ההתקשרות כאמור נקבעו בהתבסס, בין היתר, על בדיקה שנערכה על ידי מומחה חיצוני לחברה בדבר רמות ההשתכרות המקובלות אל מול התגמול המוצע לגב' אקירוב.

ביום 2 בינואר 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת הסדר העסקת הגב' חוה אקירוב וזאת בהתאם לתנאי ההתקשרות הנוכחיים שלה לתקופה של 3 שנים עד 31.12.2020.

ביום 6.1.2021, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאשר את הארכת התקשרות החברה עם הגב' חוה אקירוב (רעייתו של מר אקירוב) כנאמנת מיצוב וסטנדרטים של מלונות הקבוצה בדרגת סמנכ"ל לתקופה של שלוש שנים, החל מתום תוקף ההסדר הקודם, היינו החל מיום 1.1.2021 באותם התנאים.

**(9)** מר ג'ורג' אקירוב ("מר אקירוב"), בנו של בעל השליטה בחברה, מכהן החל משנת 2007 כמנהל הפעילות המלונאית של החברה בישראל ובחול"ל. ביום 1 ביולי 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הסכם העסקה והסדרי התגמול עם מר ג'ורג' אקירוב עד תום 3 שנים ממועד אישור האסיפה הכללית.

ביום 29.12.2011 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 15 ו-20 בנובמבר 2011 (בהתאמה), שהחברה תתקשר בהסכם להקמת חברה אשר תתמחה בניהול בתי מלון מובילים בארץ ובעולם (חברת ניהול המלונאות THE SET) וזאת בשותפות בין החברה (85%) לבין מר ג'ורג' אקירוב (15%), אשר מיועד להוביל את מיזם חברת הניהול ולעמוד בראשו וכן חברת הניהול תתקשר עם חברות הקבוצה הרלבנטיות בהסכם מתן שירותי ניהול. חברת הניהול תישא ב-20% מעלות העסקתו של מר ג'ורג' אקירוב. חברת הניהול הוקמה בשנת 2016.

**(10)** בהתאם להסכם המייסדים של לוקה, יוקצו לצדדים להסכם מניות רגילות לפי החלוקה כדלקמן: החברה - 80%; מר ג'ורג' אקירוב - 15%; הצד השלישי - 5%. ביום 25.3.2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד, בין היתר, מתווה הסדרה נשוא עסקת Locka בין מר ג'ורג' אקירוב לבין החברה ("מתווה ההסדרה") אשר על פיו, בין היתר, מניותיו של מר ג'ורג' אקירוב בלוקה בשיעור של 15% לא יקנו כל זכויות ו/או חובות כלשהן בלוקה ו/או מכח עסקת לוקה (וזאת לצד הגבלות והוראות נוספות בנוגע למניותיו של מר ג'ורג' אקירוב בלוקה כאמור) וכן, לא יחזרו להעניק למר ג'ורג' אקירוב אלא בהתקיים אחת מהחלופות הבאות בלבד: (א) במקרה שבתוך 12 חודשים מיום 25.3.2021 ("תקופת הזכאות") ה"ה יבקש להימנע מהדילול נשוא מתווה ההסדרה אזי ניתנה בידו האפשרות (לרבות באמצעות מכירת מניותיו של מר ג'ורג' אקירוב בלוקה לצד ג', כולן או חלקן, שיעמיד מימון כאמור) להעמיד בפועל ובמישרין (וללא שהחברה צד או אחראית לכך) את החלק במימון לוקה פרו-רטה להחזקותיו (15%), וזאת בהתאמה לאופן המימון שהועמד (ו/או יועמד באותה תקופה) על-ידי החברה ללוקה (ערבויות, מימון, הלוואות בעלים וכו') ("הזכאות"). (ב) במקרה שיתקבלו כל האישורים הנדרשים בהתאם לחוק החברות, לרבות אישור האסיפה הכללית בהתאם לפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות והכל בכפוף לתנאים שיקבעו ע"י האסיפה הכללית, אם וככל שיקבעו, ולפי שיקול דעתה הבלעדי של האסיפה הכללית.

**באור 31 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)****ב. התקשרויות (המשך)**

ביום 27.3.2022 מר ג'ורג' אקירוב, הודיע לחברה כי, לא מימש את "הזכאות" (כהגדרת מונח זה לעיל) נשוא מתווה ההסדרה עד תום "תקופת הזכאות" (כהגדרת מונח זה לעיל) שחלה ביום 25.3.2022. לפיכך החל מהמועד האמור (קרי, לאחר סיום תקופת הזכאות), מניותיו של מר ג'ורג' אקירוב בלוקה אינן מקנות לו עוד זכויות ו/או חובות כלשהן בלוקה ו/או מכח עסקת לוקה, זאת באופן המייחס לחברה למועד זה את השיעור של החזקותיו של מר ג'ורג' אקירוב בלוקה וזאת בנוסף למניותיה של החברה בלוקה.

בנוסף ביום 27.03.2022 הודיע מר ג'ורג' אקירוב לחברה כי לאור אי מימוש "הזכאות" בנוגע למניות לוקה כאמור לעיל, מטעמי נראות ולמען הסדר, כי הוא מסכים להחיל על מניותיו בחברת ניהול המלונאות THE SET את המתווה שחל ביחס למניותיו בחברת לוקה באופן, שבכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים בחברה, יחולו על מניותיו בחברת THE SET ההוראות כאמור לעיל בסעיף 10 זה, בשינויים המתחייבים, ואולם לא תחול "תקופת הזכאות" כהגדרתה בסעיף 10 זה לעיל. מובהר כי הנושא יובא לעמדת האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם לדיון.

(11) ביום 5.4.2020 קיבלו אלפרד אקירוב, ג'ורג' אקירוב ושרון אקירוב (בסעיף זה: "המבקשים"), מהממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון ("הממונה" ו-"רשות שוק ההון") היתר להחזקת אמצעי שליטה בכלל ביטוח של עד 10% לרבות, באמצעות החברה. החל מיום 26.10.2020, הפכה החברה להיות בעלת עניין בכלל ביטוח מכח החזקותיה.

ביום 1.7.2021 קיבלו המבקשים מהממונה היתר להגדלת החזקת אמצעי שליטה בכלל ביטוח של עד 15%. ביום 2.12.2021 הגישו המבקשים לממונה בקשה לקבלת היתר החזקה באמצעי השליטה בכלל ביטוח ("היתר השליטה בכלל ביטוח"). ביום 12.12.2021, החברה דיווחה בדבר פניית רשות ניירות ערך ביחס לנושאים רגולטורים בנושא חוק הריכוזיות. במהלך חודש מרץ 2022 התקבל מענה משפטי מטעם רשות שוק ההון אשר דוחה את המתווה אשר הוצע לצורך קבלת היתר השליטה בכלל ביטוח.

ביום 19 בנובמבר 2022 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בקשה למתן צו לגילוי ועיון במסמכים<sup>[1]</sup> טרם הגשת תביעה נגזרת כנגד חברת כלל, מנכ"ל כלל וחמישה דירקטורים המכהנים בכלל (מבין שבעה דירקטורים מכהנים באותו מועד), בהם יו"ר הדירקטוריון. על פי הבקשה, המידע המבוקש נועד לאפשר לחברה לבחון אפשרות להגשת תביעה נגזרת הן בקשר עם תקינות אישור עסקת מקס וכפועל יוצא מכך תוקפה ו/או בקשר עם הנזקים וההוצאות שנגרמו לחברת כלל בגין קידום עסקת מקס, והן בקשר עם החובה של חברת ביטוח לפעול להפסקת כהונתם של מי שהפרו חובות כלפי חברת כלל לרבות בכל הקשור עם ביצור שלטון המנהלים כחברה ללא גרעין שליטה ו/או כשלו כלפיה בממשל תאגידי בלתי תקין. במסגרת הבקשה, ציינה החברה, כי אם יתברר לאור גילוי המסמכים המבוקש, כי הדירקטוריון אינו יכול ליהנות מחזקת שיקול הדעת העסקי ולא תוכח הגינות מלאה/מוגברת של עסקת מקס, אזי עשויה לעמוד לחברת כלל תביעה נזיקית בהיקף משמעותי כנגד נושאי המשרה. למועד הדוח, ההליך הנדון מתנהל וטרם התקבלה הכרעה בבקשה.

ביום 25.12.2022, התקבל מענה משפטי מטעם רשות שוק ההון הכולל את עמדת הוועדה לצמצום הריכוזיות לפיה, בשלב זה, כי (א) היא איננה מתכוונת ליתן פרשנות שונה מזו של הוועדה לצמצום הריכוזיות כי יש לראות את כללביט מימון בע"מ כתאגיד ריאלי ולא כתאגיד פיננסי לעניין פרק ד' לחוק הריכוזיות; (ב) המתווה של החזקה במלוא אמצעי השליטה בכלל ביטוח בידי יחיד המבקשים (קרי, בני משפחת אקירוב) באמצעות חברות בשליטתם הינו אפשרי; (ג) אין בכוונתה להעניק היתר שליטה בכלל ביטוח שהינו מותנה.

ביום 26.2.2023 חברת כלל העבירה לחברה העתק הודעה מבנק ישראל, מכב' המפקח על הבנקים, ("הודעת בנק ישראל"). בהתאם להודעת בנק ישראל בין השאר: בהמשך להיות לפי חוק הבנקאות (רישוי), התמש"א-1981 ("חוק הבנקאות") שנתן נגיד בנק ישראל לכלל ביטוח לשליטה ולהחזקת אמצעי שליטה במקס איט פיננסים בע"מ וב-Warburg Pincus Financial Holding (Israel) Ltd ולהפיכת כלל ביטוח לתאגיד החזקה סולק עם כניסת ההיתר לתוקפו ("המועד הקובע במקס") - בנק ישראל הודיע, בין היתר, כי לא ייזום ולא ימליץ על נקיטת אמצעי אכיפה כלפי בעל מניות בכלל ביטוח, אשר במועד הקובע יחזיק אמצעי שליטה בכלל ביטוח בשיעור המצריך היתר מנגיד בנק ישראל (מעל 5%) בכפוף לעמידה בתנאים מצטברים ובין יתר התנאים המצטברים, האם בכוונתו של בעל מניות בכלל ביטוח להגיש תוך 30 ימים מהמועד הקובע במקס, בקשה לקבלת היתר להחזקה אמצעי שליטה בתאגיד החזקה בסולק לפי חוק הבנקאות או האם בכוונתו לרדת בהחזקות, תוך 30 ימים מהמועד הקובע במקס, לשיעור שלא יעלה על 5% מאמצעי שליטה בכלל ביטוח.

<sup>[1]</sup> לרבות פרוטוקולים ומסמכים שהוחלפו עם צדדים שלישיים, בקשר עם התקשרות כלל ביטוח בעסקה לרכישת מלוא מניות חברת ורבורג פינקוס החזקות פיננסיות (ישראל) בע"מ, המחזיקה במקס איט פיננסים בע"מ ובחברות נוספות ("עסקת מקס") בחודש אוגוסט 2022 וכן את כל המסמכים בקשר עם טענות החברה (אלרוב) ביחס לאירועים קונקרטיים המפורטים בבקשה.

## באור 31 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

### ב. התקשרויות (המשך)

נכון למועד פרוסום הדוח, (א) עסקת מקס טרם הושלמה. (ב) החברה ממשיכה לבחון את השקעתה בחברת כלל, לרבות את נושא עסקת מקס, ומיצוי זכויותיה כבעלת מניות ובהתאם ובכפוף להיתר האחזקה. (ג) החברה טרם מיצתה את נושא הבקשה לקבלת היתר השליטה בכלל ביטוח כפי שהוגש לכב' הממונה לרשות שוק ההון.

מובהר, כי אין כל וודאות בדבר קבלת היתר השליטה בכלל ביטוח ואין כל וודאות בדבר קבלתו, אופן קבלתו ותנאיו, עיתוי קבלת היתר השליטה בכלל ביטוח והאמור עשוי שלא להתממש וזאת, בין היתר, בשל רגולציה קיימת ו/או שינוי רגולציה ו/או בשל גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה וכן, מובהר כי גם אם המבקשים יקבלו היתר שליטה בכלל ביטוח אזי טרם התקבלה החלטה בדבר רכישה בפועל של מניות כלל ביטוח מעל 15% כאמור וכי אין כל וודאות כי אכן רכישת מניות כלל ביטוח מעל 15% (באופן מלא או חלקי) כאמור תצא אל הפועל. למען הסר ספק, גם אם יתקבל היתר השליטה בכלל ביטוח אין התחייבות כי אכן ירכשו מניות כלל ביטוח, עיתוי רכישת מניות כלל ביטוח, אופן מימוש היתר השליטה בכלל ביטוח ויתר תנאיהם כפופים להתקיימותם של תנאי שוק מתאימים, רגולציה קיימת באותה העת, לשיקול דעת החברה ובכלל זה קבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין.

### (ג) תביעות

**(1)** במהלך העסקים השוטף הוגשו כנגד החברה תביעות משפטיות, או תלויים ועומדים נגדה הליכים משפטיים שונים (להלן בסעיף זה: "תביעות משפטיות").

סכומי התביעות ליום 31 בדצמבר 2022, שנתבעו במסגרת תביעות משפטיות שהוגשו נגד הקבוצה בנושאים שונים מסתכם בסך כולל של כ- 9 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, בהסתמך על יועציה המשפטיים סיכויי התביעות להתקבל נמוכים מ- 50% ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

**(2)** ביום 29.5.2019 הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, תובענה ובקשה לאישורה כתביעה נגזרת על ידי שני בעלי מניות בחברה, כנגד יו"ר הדירקטוריון (בעל השליטה בחברה), מנהל הפעילות המלונאית של החברה (מר ג'ורג'י אקירוב, בנו של בעל השליטה בחברה) ("מנהל הפעילות המלונאית") וכן כנגד חלק מהדירקטורים שכינה ו/או מכהנים בחברה ("הבקשה").

עניינה של הבקשה הינה בעסקת מסגרת, שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 22.7.2007, ליסוד והפעלת חברה חדשה, "Locka Holding BV" ("Locka"), שהחברה מחזיקה ב-80% ממניותיה, מנהל הפעילות המלונאית מחזיק ב-15% ממניותיה וצד שלישי בלתי קשור מחזיק ב-5% ממניותיה, שתעסוק ברכישה, בניה, התאמה, השכרה, מסחר ופעילויות נלוות בנכסי נדל"ן בתחום המלונאות בחו"ל, והכוללת הוראות בדבר השקעות בעלי המניות ב-Locka ומימון פעילותה, ומכוחה החברה מעמידה ל-Locka ערבויות ו/או הלוואות ("עסקת Locka"), וזאת כנגד תשלום back to back על-ידי Locka לחברה של מלוא העלויות הכרוכות בהעמדת ההלוואה לחברה מגורם מממן ובצירוף מרווח (ריבית) נוסף לטובת החברה.

בתמצית, נטען בבקשה (כמוכחש) כי עסקת Locka לא אושרה כדין על-ידי האסיפה הכללית, כי מאז יום 15.11.2011 אותה עסקה לא הובאה לאישור האסיפה וכן כי העסקה הארכה מעת לעת שלא כדין, ובין היתר מתבקש ביהמ"ש להצהיר כי העסקה הינה בלתי חוקית וליתן צו המורה למנהל הפעילות המלונאית להעמיד את חלקו במימון Locka וכי החברה תפוצה בגין נזקיה הנטענים.

ביום 12.08.2021 בית המשפט המחוזי בתל אביב קיבל את בקשות הסילוק על הסף והורה על מחיקת התביעה הנגזרת.

ביום 11.11.2021 נמסר לחברה העתק כתב ערעור שהוגש על-ידי התובעים הנגזרים לכב' ביהמ"ש העליון, כאשר למועד זה טרם התקיים דיון בתיק וטרם ניתנה הכרעה.

**(3)** ביום 7.3.2021 הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, בקשה לאישור תביעה נגזרת. עניינה של בקשת הנגזרת הינו בין היתר טענה (מוכחשת) כי רכישות מניות כלל ביטוח ע"י אלרוב הינן עסקאות הטעונות אישורים לפי הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות מחמת קיומו של עניין אישי ומשלא נתקבלו האישורים הנדרשים הרי שמדובר בעסקה בלתי חוקית שגרמה לחברה לנזקים. כמו-כן, בבקשת הנגזרת מתבקש צו המחייב את החברה להיפטר ממניותיה בכלל ביטוח, לחייב את המשיבים לפצות את החברה וכן שיו"ר החברה ישיב את התגמול שקיבל בגין כהונתו בשנים 2019-2021.

## באור 31 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

### ג. תביעות (המשך)

החברה הגישה את תשובתה לתביעה ובהמשך הגיש המבקש את תגובתו לתשובה כאמור. ביום 06.01.2022 התקיים דיון קדם משפט. ביום 13.01.2022 הודיע המבקש כי במסגרת הבקשה הנגזרת לא תבע סעד של ביטול עסקאות וכי הוא מוותר על סעד נוסף בבקשה הנגזרת מאחר שהתייתר. ביום 30.1.2022, הגישה החברה את תשובתה במסגרתה ציינה בין היתר כי בנסיבות העניין ולאור הודעת המבקש עליו לתקן את הבקשה הנגזרת. ביום 31.1.2022 קבע בית המשפט בין היתר כי יתיר למבקש להגיש בקשה נגזרת מתוקנת תוך 14 ימים. ביום 15.02.2022 המציא המבקש לחברה בקשה נגזרת מתוקנת. ביום 28.3.2022 הגישה החברה כתב תשובה מתוקן לבקשה הנגזרת המתוקנת. ביום 1.6.2022 התקיים קדם משפט בתיק. נכון למועד הדו"ח קבע ביהמ"ש תזכורת פנימית בתיק ליום 15.4.2023.

### ד. שעבודים

#### (1) להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות שלה לבנקים ולאגרות חוב (סדרה ו') ניתנו:

א. שעבודים קבועים ללא הגבלה בסכום על נכסי המקרקעין של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, משכון דמי השכירות ופירות אחרים הצפויים להתקבל מהם, שעבוד פקדון ניירות ערך ושעבוד כספים ו/או מוניטין, זכויות שיגיעו לחברה ולחברות מאוחדות על פי חוזים שהחברות חתמו, וכן שעבודים קבועים על רכוש קבוע, מוניטין, הון המניות ועל זכויות הביטוח של הרכוש ושעבודים שוטפים על הנכסים של חברות מאוחדות.

בנוסף נרשם שעבוד קבוע על כל מניותיהן של חברות מאוחדות בחו"ל המוחזקות באמצעות חברה מאוחדת, לרבות הזכויות הנלוות אליהן, למעט על חברות מאוחדות בחו"ל המוחזקות ישירות על ידי החברה. השעבודים הינם ללא הגבלה בסכום.

ב. חברה מאוחדת התחייבה לא ליצור שעבודים שוטפים כלליים על רכושה ונכסיה מבלי לקבל הסכמת תאגיד בנקאי לשעבוד כאמור, וכן חברות מאוחדות התחייבו כלפי תאגידים בנקאיים שלא לשנות את מבנה הבעלות בהם.

סך כל ההתחייבויות המובטחות בשעבודים על נכסי החברה וחברות מאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ- 6,576,983 אלפי ש"ח.

(2) חברות מאוחדות קיבלו מענק השקעה ממדינת ישראל בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. אם לא יעמדו החברות בתנאים הקשורים בקבלת המענק, יהיה עליהן להחזיר את סכומי המענק, כולם או מקצתם, בצירוף ריבית מיום קבלתם.

חברה מאוחדת רשמה שעבודים צפים על כל נכסיה לטובת מדינת ישראל כדי להבטיח את עמידתה בתנאים הקשורים בקבלת מענק ההשקעה. חברה מאוחדת נוספת רשמה שעבודים צפים לטובת מדינת ישראל כדי להבטיח את עמידתה בתנאים הקשורים בקבלת מענק ההשקעה, על כל הנכסים שישמשו את המלון שיוקם באזור המסחרי, וכל הנכסים הנובעים ממנו.

## באור 32 - ניהול סיכונים פיננסיים

### א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
  - סיכון נזילות
  - סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע/מדד, סיכון ריבית וסיכון מחירי מניות)
- בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל הדוחות הכספיים המאוחדים אלה.

ניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה מתבצע ע"י מר אלפרד אקירוב המשמש כיו"ר הדירקטוריון והינו בעל השליטה בחברה. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בשווקים הרלבנטיים ומקבלת דיווחים שבועיים לגבי מצב החשיפה לסיכונים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על סיכוני השוק ועל ההתפתחויות בתחום זה.

### ב. סיכון אשראי

#### לקוחות

סעיף הנדל"ן להשקעה מתאפיין במגוון שוכרים, העוסקים בתחומי פעילות שונים. בארץ הקבוצה נוהגת להתקשר עם לקוחותיה בהסכמי שכירות לתקופות בינוניות, בנות מספר שנים.

דמי השכירות בשוויץ, בצרפת ובארץ לרוב צמודים למדד המחירים לצרכן (הרלבנטי למדינה), והם נגבים מראש לתקופה של בין חודש לשלושה חודשים, והכל בהתאם לחוזי השכירות בין הצדדים. כמו כן, השוכרים מחויבים בתשלום דמי תחזוקה של המושכר. הביטחונות אותם מקבלת החברה מהשוכרים בארץ הינם, על פי רוב, ערבויות בנקאיות בסכום השווה בדרך כלל לשלושה חודשי שכירות, דמי ניהול ומע"מ, ולעיתים שטרי חוב.

נכון למועד הדו"ח, אין לקבוצה תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות בתחום פעילות זה אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות, ואין לקבוצה לקוח בתחום זה שההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים שלה.

בתחום המלונאות הלקוחות הינם בעלי מאפיינים קבועים, בעיקר תיירים ואנשי עסקים מחו"ל. למועד הדו"ח אין לקבוצה תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

### ג. סיכון נזילות

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה הון חוזר שלילי בדוחות המאוחדים בסך של כ- 301 מיליון ש"ח (ליום 31.12.2021 - 65 מיליון ש"ח), ותזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת.

לחברה הון חוזר שלילי מזה שנים (למעט ברבעון השני של 2022) הנובע מהחלטת החברה להעדיף מימון באשראי לזמן קצר, וזאת בהתחשב בשיעורי הריבית לזמן קצר שהיו בשנים האחרונות נמוכים בהשוואה לריבית לזמן ארוך, ובהתחשב בתקבולים צפויים ממכירת נכסים. שיקולים אלה הובילו בעבר את החברה להחלטה להמשיך במימון לזמן קצר ביחס לאשראי מתאגידים בנקאיים ישראלים. בעת האחרונה החברה החלה לממן חלק מההלוואות לזמן קצר באשראי לזמן ארוך. החברה בוחנת באופן שוטף מדיניות זו.

דירקטוריון החברה קבע כי אין בגירעון בהון החוזר כמתואר לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה; ובשים לב לעמדה משפטית מס' 105-27: גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי של רשות ניירות ערך. להלן פירוט בדבר הבחינה שביצע הדירקטוריון והנימוקים להחלטתו כאמור לעיל: דירקטוריון החברה בחן את המדיניות של החברה, המהווה את המקור להון חוזר שלילי מזה שנים, להעדיף מימון באשראי לזמן קצר, וזאת בהתחשב בשיעורי הריבית לזמן קצר שהיו בשנים האחרונות נמוכים בהשוואה לריבית לזמן ארוך, וזאת תוך בחינה שוטפת של מדיניות זו ועדכונה אם וככל שיידרש בעתיד, ובשים לב לפעולות שביצעה ומבצעת החברה להקטנת היקף ההון החוזר השלילי. בנוסף, דירקטוריון החברה בחן את ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה ובמיוחד את ההתחייבויות לפירעון הצפויות בשנתיים הקרובות, וכן דירקטוריון החברה בחן את מקורות הפירעון והתחייבויות האמורות, ולקח בחשבון את מקורות האשראי והמסגרות הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, את תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת ואת שווי ניירות הערך שאינם משמשים כבטוחות, ועל בסיס בחינות אלו קבע כי אין בקיום הון חוזר שלילי כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.



## באור 32 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

### ערביות

מדיניות החברה היא לתת ערבויות לחברות בנות בבעלות מלאה. למידע בדבר ערבויות פיננסיות, ראה ביאור 31א(2) בדבר התחייבויות מותנות.

### **ד. סיכוני שוק**

החברה והחברות מאוחדות שלה חשופות במהלך פעילותן לסיכוני שוק שהעיקריים שבהם הינם:

(1) חשיפה מטבעית הנובעת מהלוואות ותזרים הכנסות במטבע חוץ, לרבות עסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים במטבע חוץ. לקבוצה תזרים מזומנים שוטף בדולר ארה"ב מפעילותה בארץ, הנובע בעיקר ממלונות מצודת דוד וכן ממלון ממילא, מנגד, הוצאותיה של החברה בארץ הינן בעיקר בשקלים. החברה נוהגת מדי פעם לבצע עסקאות פרוורד וסוואפ בדולר ארה"ב מול השקל, בהתאם להערכותיה ביחס לשינוי בשער הדולר. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בשווקים הרלוונטיים, דירקטוריון החברה לא קבע מגבלות כמותיות ביחס לעסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים, כל עוד העסקאות מכוסות בתזרים עתידי צפוי לרבות ממלונות החברה. הדירקטוריון מדווח אחת לרבעון על התפתחויות בתחום זה.

(2) חשיפה לשינויים בשעורי הרבית על הלוואות בשקלים ובמטבע חוץ :

לחברה הלוואות בריבית קבועה בשקלים ובמטבע חוץ כך ששינויים בשיעורי הריבית בשוק יוצרים חשיפה בשווי ההוגן של התחייבויות החברה.

מנגד, לחברה הלוואות לא צמודות בשקלים ובמטבע חוץ בריבית משתנה, ושינויים בשעורי ריבית משתנה בשוק משפיעים על הוצאות המימון הנכללות בדוחות הכספיים.

(3) חשיפה לשינויים בשיעור עליית המדד בארץ :

הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן עקב השפעתו על התחייבויותיה צמודות מדד. בנוסף, החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן בהסכמים שדמי השכירות בגינם צמודי מדד.

## באור 33 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי

## (1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך המאזן, היתה כדלקמן:

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
120,097	158,557	מזומנים ושווי מזומנים
24,169	43,956	לקוחות
30,003	36,561	חייבים אחרים
174,269	239,074	

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין מזומנים, לקוחות, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות לתאריך הדוח על המצב הכספי לפי אזורים גיאוגרפיים הינה כדלקמן:

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
45,732	69,644	ישראל
24,737	45,270	צרפת
69,622	101,535	שוויץ
28,966	20,484	אנגליה
5,212	2,141	הולנד
174,269	239,074	

## (2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות:

31 בדצמבר				
2021		2022		
ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח				
-	10,729	-	28,850	אינם בפיגור
-	7,335	-	10,762	פיגור של 0-30 יום
-	2,708	-	3,975	פיגור של 31-120 יום
-	3,385	-	461	פיגור של 121-365 יום
2,374	2,386	2,052	1,960	פיגור של מעל שנה
2,374	26,543	2,052	46,008	

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות היתה כדלקמן:

2021	2022	
אלפי ש"ח		
3,294	2,374	יתרה ליום 1 בינואר
(1,789)	175	הפסד שהוכר מירידת ערך
-	-	חובות אבודים
869	(497)	אחר
2,374	2,052	יתרה ליום 31 בדצמבר

## באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. סיכון מזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2022							
מערך	2 עד 5	1 עד 2	6 עד 12	עד 6	תזרים	הערך	
בספרים	שנים	שנים	חודשים	חודשים	מזומנים	בספרים	
שנים	שנים	שנים	שנים	שנים	חוזי	שנים	
אלפי ש"ח							
-	-	-	-	76,322	76,322	76,322	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	276,435	276,435	276,435	ספקים
-	868,085	87,666	223,568	204,408	1,383,727	1,357,129	זכאים אחרים*
							אגרות חוב
1,016,823	1,743,259	3,000,910	386,582	282,955	6,430,529	5,878,478	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	6,059	193	96	96	6,444	5,482	הלוואות מאחרים
65,478	10,223	4,504	2,552	2,663	85,420	56,508	התחייבות בגין חכירה
-	15,221	399	76	5,641	21,337	21,337	התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים
1,082,301	2,642,847	3,093,672	612,874	848,520	8,280,214	7,671,691	חוזי אקדמה על שערי חליפין
							סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2021							
מערך	2 עד 5	1 עד 2	6 עד 12	עד 6	תזרים	הערך	
בספרים	שנים	שנים	חודשים	חודשים	מזומנים	בספרים	
שנים	שנים	שנים	שנים	שנים	חוזי	שנים	
אלפי ש"ח							
-	-	-	175,533	1,254	176,787	174,279	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	60,056	60,056	60,056	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	-	-	249,356	249,356	249,356	ספקים
646,206	173,641	213,820	197,050	47,496	1,278,213	1,243,435	זכאים אחרים*
							אגרות חוב
1,558,363	3,588,728	556,502	258,509	249,733	6,211,835	6,041,758	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	5,294	93	46	46	5,479	5,016	הלוואות מאחרים
61,037	10,414	3,734	2,044	2,132	79,361	51,660	התחייבות בגין חכירה
(2,051)	1,606	535	2,444	2,676	5,210	5,210	התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים
2,263,555	3,779,683	774,684	635,626	612,749	8,066,297	7,830,770	חוזי החלפת ריבית שאינם משמשים לגידור:
							סך הכל

\* כולל ריבית לשלם בגין אגרות חוב

## באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ  
(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקלמן:

ליום 31 בדצמבר 2022							שקל
מטבע חוץ							
סה"כ	דולר	פרנק שוויצרי	אירו אלפי ש"ח	לירה שטרלינג	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
158,557	17,514	77,629	37,414	9,338	-	16,662	<b>נכסים שוטפים:</b>
							מזומנים ושווי מזומנים
781,549	-	-	-	-	-	781,549	ניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד
43,956	7,197	4,773	5,762	7,566	116	18,542	לקוחות
36,560	-	19,133	4,237	3,577	2,056	7,557	חייבים ויתרות חובה
							<b>נכסים בלתי שוטפים:</b>
5,370	-	-	-	-	-	5,370	השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
115,740	-	102,587	7,000	2,364	-	3,789	חייבים לזמן ארוך
							<b>התחייבויות שוטפות:</b>
-	-	-	-	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
(416,354)	-	-	-	-	(416,354)	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב חלויות שוטפות של
(507,749)	-	(385,072)	(114,591)	(8,085)	-	(1)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(76,322)	(109)	(9,083)	(30,665)	(18,615)	(214)	(17,636)	ספקים ונותני שירותים
(328,326)	(3,467)	(39,209)	(71,832)	(29,836)	(16,991)	(166,991)	זכאים ויתרות זכות*
							<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>
(932,069)	-	-	-	-	(932,069)	-	אגרות חוב
(5,377,078)	-	(1,888,596)	(1,325,768)	(1,894,111)	-	(268,603)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(73,120)	-	(49,221)	(15,311)	(796)	(7,792)	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
(18,945)	-	-	(6,853)	(4,521)	(7,571)	-	פקדונות
<b>(6,588,231)</b>	<b>21,135</b>	<b>(2,167,059)</b>	<b>(1,510,607)</b>	<b>(1,933,119)</b>	<b>(1,378,819)</b>	<b>380,238</b>	

\* זכאים ויתרות זכות-כולל הטבות לעובדים ז"ק

## באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021							שקל	מטבע חוץ
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	לירה שטרלינג	אירו	פרנק שוויצרי	דולר	סה"כ		
אלפי ש"ח								
7,012	-	19,868	23,791	62,115	7,311	120,097		<b>נכסים שוטפים:</b> מזומנים ושווי מזומנים ניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד
859,962	-	-	-	-	-	859,962		לקוחות
11,178	116	6,491	1,755	4,302	327	24,169		חייבים ויתרות חובה
15,222	1,897	2,611	4,401	3,205	2,669	30,005		<b>נכסים בלתי שוטפים:</b> השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
5,378	-	-	-	-	-	5,378		חייבים לזמן ארוך
6,838	-	2,344	4,553	13,245	-	26,980		<b>התחייבויות שוטפות:</b> אשראי מתאגידים בנקאיים בארץ חלויות שוטפות של אגרות חוב חלויות שוטפות של
(151,195)	-	-	(23,084)	-	-	(174,279)		הלוואות מתאגידים בנקאיים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות*
-	(229,617)	-	-	-	-	(229,617)		<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b> אגרות חוב
(4,852)	-	(188,503)	(22,771)	(220,286)	-	(436,412)		הלוואות מתאגידים בנקאיים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות*
(6,404)	(214)	(26,523)	(17,895)	(8,875)	(145)	(60,056)		התחייבויות פיננסיות אחרות פקדונות
(154,928)	(17,804)	(12,781)	(56,444)	(48,873)	-	(290,830)		
-	(1,003,810)	-	-	-	-	(1,003,810)		
(296,169)	-	(1,804,636)	(1,127,151)	(2,387,148)	-	(5,615,104)		
-	(1,900)	(3,172)	(5,016)	(45,181)	-	(55,269)		
-	(7,104)	(4,477)	(5,183)	-	-	(16,764)		
292,042	(1,258,436)	(2,008,778)	(1,223,044)	(2,627,496)	10,162	(6,815,550)		

\* זכאים ויתרות זכות-כולל הטבות לעובדים ז"ק

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ בגין מכשירים פיננסיים נגזרים הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022					
מטבע/ הצמדה לקבל	מטבע/ הצמדה לשלם	מועד פקיעה	סכום לקבל אלפי מט"ח	סכום לשלם אלפי מט"ח	שווי הוגן אלפי ש"ח
שקלים	אירו	2023	289,565	78,632	(5,553)
שקלים	ליש"ט	2023	91,587	21,652	(165)
שקלים	אירו	2024	9,091	2,538	(399)
שקלים	אירו	2025	9,060	2,520	(343)
שקלים	אירו	2026	9,030	2,499	(251)
שקלים	אירו	2027	602,528	166,660	(14,626)
ליום 31 בדצמבר 2021					
מטבע/ הצמדה לקבל	מטבע/ הצמדה לשלם	מועד פקיעה	סכום לקבל אלפי מט"ח	סכום לשלם אלפי מט"ח	שווי הוגן אלפי ש"ח
שקלים	אירו	01-02/2022	1,118,768	316,321	5,046
שקלים	פר"ש	01/2022	17,039	5,049	(150)

**מכשירים שאינם משמשים לגידור:**  
חוזי אקדמה על שערי חליפין

**באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ (המשך)

**(2) ניתוח רגישות**

שינוי בשערי החליפין של המטבעות הבאים אל מול השקל, כאמור להלן, לתאריך 31 בדצמבר ושינויים במדד המחירים לצרכן, היו מגדילים (מקטינים) את ההון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן (לאחר מס). ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שעורי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2021 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר 2022	
הון	רווח (הפסד)
אלפי ש"ח	
(21,168)	(21,168)
814	814
(27,337)	(27,337)
(25,742)	(25,742)

עליה במדד המחירים לצרכן ב 2%  
עליה בשער החליפין של:  
דולר ארה"ב ב- 5%  
אירו ב- 5%  
לירה שטרלינג ב- 5%

ליום 31 בדצמבר 2021	
הון	רווח (הפסד)
אלפי ש"ח	
(19,292)	(19,292)
391	391
(33,033)	(33,033)
(29,720)	(29,720)

עליה במדד המחירים לצרכן ב 2%  
עליה בשער החליפין של:  
דולר ארה"ב ב- 5%  
אירו ב- 5%  
לירה שטרלינג ב- 5%

להחלשות השקל בשיעורים דומים כנגד המטבעות האמורים ולירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. ההשפעה של השינויים בשער החליפין על ההון לא לוקחת בחשבון השפעה של תרגום ההון המושקע בפעילות חוץ.

**ד. סיכון שיעורי ריבית****(1) סוג ריבית**

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
הערך בספרים	הערך בספרים
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
2,882,058	3,099,221
4,583,790	4,142,939

**מכשירים בריבית קבועה**  
התחייבויות פיננסיות

**מכשירים בריבית משתנה**  
התחייבויות פיננסיות

**(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה**

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, וכן הקבוצה אינה מייעדת נגזרים (חוזי החלפת ריבית) כמכשירים מגדרים בהתאם למודל חשבונאות גידור של שווי הוגן. לכן, לשינוי בשעורי הריבית למועד הדיווח, לא צפויה כל השפעה על הרווח והפסד.

**(3) ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים**

שינוי של 5% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובמיוחד שערי מטבע חוץ, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2021 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ד. סיכון שיעורי ריבית (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022			
הון		רווח או (הפסד)	
קטון בריבית	גידול בריבית	קטון בריבית	גידול בריבית
באלפי ש"ח			
5,302	(5,302)	5,302	(5,302)

מכשירים בריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר 2021			
הון		רווח או (הפסד)	
קטון בריבית	גידול בריבית	קטון בריבית	גידול בריבית
באלפי ש"ח			
2,354	(2,354)	2,354	(2,354)

מכשירים בריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
(5,120)	12,727
(3,599)	64,014
6,812	27,579
(1,907)	104,320
777,894	871,712

ד-1. חוזי החלפת ריבית שאינם משמשים לגידור

בטווח של עד 12 חודשים  
 בטווח של 1-4 שנים  
 בטווח של 5 שנים ויותר

ערך החוזים בגינם נעשו העסקאות

החברה מבצעת עסקאות החלפת ריבית בשוויץ בהלוואות עם ריבית משתנה כאשר היא מחליפה ריבית הבסיס בריבית קבועה וכתוצאה מכך עלות המימון הכוללת של אותם ההלוואות הינה בגובה המרווח בלבד.

## באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן

(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, נגזרים, אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, חלק מההלוואות מתאגידים בנקאים לזמן ארוך, זכאים ויתרות זכות אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר				רמה*	
2021		2022			
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים		
באלפי ש"ח					
1,285,583	1,233,803	1,250,844	1,356,183	1	התחייבויות פיננסיות:
1,665,239	1,647,023	1,682,925	1,747,367	2	אגרות חוב
					הלוואות בצרפת, אנגליה ושוויץ בריבית קבועה
<u>2,950,822</u>	<u>2,880,826</u>	<u>2,933,769</u>	<u>3,103,550</u>		

\*למדרג השווי ההוגן, ראה ביאור 2 ו'1. ראה באור 4, בדבר הבסיס לקביעת השווי ההוגן.

## (2) נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן

שווי הוגן של אגרות החוב נקבע על פי שווי בבורסה לניירות ערך לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021. שווי ההוגן של הלוואות נקבע על פי היוון תזרמי המזומנים לפי שיעור ריבית משתנה של הלוואות עם המח"מ הקרוב ביותר.

## (3) היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה. באשר למדרג שווי הוגן ראה ביאור 2(ו).

ליום 31 בדצמבר 2022			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
באלפי ש"ח			
781,549	-	-	781,549
<u>781,549</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>781,549</u>
-	-	5,370	5,370
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,370</u>	<u>5,370</u>
-	104,320	-	104,320
<u>-</u>	<u>104,320</u>	<u>-</u>	<u>104,320</u>
-	21,337	-	21,337
<u>-</u>	<u>21,337</u>	<u>-</u>	<u>21,337</u>

ניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד מניות סחירות (א)

השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד מניות שאינן סחירות כולל קרנות הון סיכון

נכסים פיננסיים - מכשירים נגזרים חוזי אקדמה שאינם משמשים לגידור (ב)

התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים חוזי אקדמה על שערי חליפין (ג)



### באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן (המשך)

(3) היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021			
1 רמה	2 רמה	3 רמה	סה"כ
באלפי ש"ח			
859,962	-	-	859,962
859,962	-	-	859,962
-	-	5,378	5,378
-	-	5,378	5,378
-	4,896	-	4,896
-	4,896	-	4,896
-	5,210	-	5,210
-	5,210	-	5,210

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
מניות סחירות (א)

השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
מניות שאינן סחירות כולל קרנות הון סיכון

נכסים פיננסיים - מכשירים נגזרים  
חוזי אקדמה שאינם משמשים לגידור (ב)

התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים  
חוזי החלפת ריבית שאינם משמשים לגידור (ג)

- א. שווי הוגן של מניות סחירות נרשם על פי שוויין בבורסה לניירות ערך לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021.
- ב. חוזי אקדמה שאינם משמשים לגידור - השווי נאמד על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה forward הנקוב בחוזה לבין מחיר forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפדיון תוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים.
- ג. חוזי החלפת ריבית שאינם משמשים לגידור - השווי הוגן נאמד תוך שימוש בטכניקות היוון תזרימי מזומנים עתידיים לאורך תקופת החוזה ותוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים, כולל התאמות נדרשות בגין סיכויי האשראי של הצדדים.

### באור 34 - צדדים קשורים ובעלי ענין

א. בעל שליטה וחברות בנות

בעל השליטה בחברה הינו מר אלפרד אקירוב, באמצעות חברות בבעלותו. באשר לחברות בנות ראה באור 37, בדבר ישויות הקבוצה.

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

דירקטורים ומנהלים בכירים זכאים, בנוסף לשכר, להטבות שלא במזומן (כגון רכב, וכו'). הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בקבוצה (לרבות דירקטורים) כוללות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2020		2021		2022	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
באלפי ש"ח		באלפי ש"ח		באלפי ש"ח	
7,417	4	7,839	4	8,683	4
217	2	230	2	235	2
7,634		8,069		8,918	

הטבות לעובדים לטווח קצר  
הטבות לאחר סיום העסקה

הטבות בגין דירקטורים שאינם מועסקים בקבוצה כוללות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2020		2021		2022	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
באלפי ש"ח		באלפי ש"ח		באלפי ש"ח	
881	6	802	6	892	8

סך הטבות בגין דירקטור שאינו מועסק

## באור 34 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ג. היתרות בדוח על המצב הכספי כוללות יתרות עם צדדים קשורים ובעלי ענין כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
באלפי ש"ח	
1,133	1,461
5,129	2,590
5,016	5,482

חייבים ויתרות חובה  
חייבים לזמן ארוך\*  
הלוואות מאחרים\*\*

\* הלוואה לזכויות שאינן מקנות שליטה הכלולה בחייבים לזמן ארוך ניתנה בשיעור ריבית של 2.285%.  
\*\* לגבי הלוואות מאחרים ראה ביאור 20.

ד. בדוחות רווח והפסד נכללו עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי ענין כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
באלפי ש"ח		

168	160	167
18	25	33
5,013	7,814	8,645
3,305	948	996
881	802	892
157	122	144

הכנסות  
הכנסות ניהול נכסים  
הכנסות מימון  
הוצאות  
משכורות ואחרות (1)  
דמי ניהול לחברות בשליטת בעלי עניין (2)  
שכר חברי דירקטוריון  
הוצאות מימון

(1) לפרטים נוספים ראה באורים 31 ב' (7), 31 ב' (8) ו-31 ב' (9).  
(2) לפרטים נוספים בדבר התקשרות עם בעל שליטה, ראה ביאור 31 ב' (5).

## באור 35 - שינויים בהתחייבויות עיקריות הנובעות מפעילויות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
באלפי ש"ח		באלפי ש"ח	
הלוואות ואשראי מתאגידים	הלוואות ואשראי מתאגידים	הלוואות ואשראי מתאגידים	הלוואות ואשראי מתאגידים
אגרות חוב * בנקאיים *	אגרות חוב * בנקאיים *	אגרות חוב * בנקאיים *	אגרות חוב * בנקאיים *
6,847,748	808,829	6,216,037	1,243,435
421,437	-	(498,333)	-
251,721	-	600,364	-
(816,888)	-	(837,014)	-
-	648,191	-	103,610
-	(229,161)	-	(55,143)
(491,584)	17,272	393,666	63,251
3,603	(1,696)	3,758	1,976
6,216,037	1,243,435	5,878,478	1,357,129

יתרה ליום 1 בינואר  
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בניכוי עלות גיוס  
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)  
פרעון אגרות חוב  
שערוך התחייבויות פיננסיות  
הפחתת נכיון, פרמיה והוצאות נדחות  
יתרה ליום 31 בדצמבר

\* כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות

## באור 36 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. ביום 4 בינואר 2023 החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית לרכישה עצמית של אגרות החוב של החברה (סדרות ד', ה', ו') בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 5.1.2023 ועד 31.12.2023.

ב. ביום 22 בינואר 2023 ביצעה החברה רכישה עצמית של מניות החברה בעסקה מחוץ לבורסה בהיקף של 2,000,000 ע.נ. בתמורה לסך של 285 מיליון ש"ח. כמו כן בעסקת המכירה כאמור נקבע מנגנון ההתאמה במקרה בו ועד ליום 21.01.2025 החברה תהפוך לחברה פרטית (קרי, מניות לא תוחזקנה בידי הציבור) במחיר מניה הגבוה מ-142.5 ש"ח (בתוספת התאמות במקרה של חלוקת דיבידנד) תהיה זכאית המוכרת לתשלום תוספת תמורה מהחברה בגין כל מניה נמכרת בסך שווה ל-10% ממחיר המחיקה. כמו כן בתאריך 26 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית בסך של כ-40 מיליון ש"ח לתקופה של שנה.

ג. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד בסמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים (בהתאם לשערים של תום יום המסחר של ה-23 במרס 2023) נרשם לחברה הפסד מניירות ערך בסך של כ-72 מיליון ש"ח (לפני מס).

ד. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי החברה ביצעה מימון מחדש בשוויץ על הלוואות בסכום כולל של כ-75.1 מיליון פר"ש (כ-297 מיליון ש"ח) לתקופה שבין 5 ל-7 שנים ברבית משתנה וקבוע עד 2.3%.

ה. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי החליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנדים בסך של כ-5 מיליוני ש"ח.



## באור 37 - רשימת חברות מוחזקות (המשך)

להלן רשימת חברות הקבוצה (המשך):

חברות שאוחדו (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021		2022		
המקנות השתתפות ברוחים	שעור במניות המקנות הצבעה	המקנות השתתפות ברוחים	שעור במניות המקנות הצבעה	
76	76	76	76	Property Investment Holding France SCI
76	76	76	76	PIH France Pm Sarl
76	76	76	76	Fonciere Ventadoor SCI
76	76	76	76	Fonciere de Flander SCI
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic one Property investment AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic three Property investment AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic five Property investment AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic seven Property investment AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic nine Property investment AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic ten Property investment AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic eleven Property investment AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic twelve Property investment AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic sixteen Property investment AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic nineteen Property investmen AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic twenty Property investmen AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic twenty one Property investmen AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic twenty two Property investmen AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic twenty three Property investmen AG
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic Suisse Property Management GmbH
85	85	85	85 **	The SET Hotel management company limited
80	80	80	80 **	Locka Holding B.V.
77.8	77.8	56.5	56.5	Epic Suisse AG
80	80	80	80 **	Barco Investments B.V.
80	80	80	80 **	Conservatium Properties B.V
80	80	80	80 **	L Hotel Holding SAS
80	80	80	80 **	Lhotel SNC
99.99	99.99	99.99	99.99	Lodging 2020 L.P.
100	100	100	100	Lodging aviation L.P.
77.8	77.8	56.5	56.5	PIH Luxembourg
80	80	80	80 **	Cafe Royal Management Limited.
82	82	82	82	Sutton Investment Group Limited
80.8	80.8	80.8	80.8	(CR) Constable Real BV
80.8	80.8	80.8	80.8	Wimbledon BV
79.84	79.84	79.84	79.84	George V Project Management BV
79.84	79.84	79.84	79.84	Penrite Assets Corporation BV
79.84	79.84	79.84	79.84	Coccinelle SA
79.84	79.84	79.84	79.84	Epworth Building limited
-	-	79.84	79.84	Fitzroy Properties (2022) Limited
25.8	34	25.8	34	חברות כלולות: Properteam Regs Sarl

\* פורקה מרצון

\*\* ראו גם ביאור 31 (ב) 10

\*\*\* התמזגה עם PIH Property Investment Holding BV

**אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ**

**מידע כספי נפרד  
ליום 31 בדצמבר 2022**



סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

**לכבוד  
בעלי המניות של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ**

**רח' רוטשילד 46  
תל-אביב**

**א.נ.,**

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'ג'  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות מסויימות המתייחס לשווי מאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה ברווחים של חברות מוחזקות. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללים 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 ולבצעה 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 שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים 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'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין  
רואי חשבון

26 במרס 2023

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
869	<b>243</b>	2	<b>נכסים</b>
817,363	<b>780,377</b>	3 (ב) (1)	מזומנים ושווי מזומנים
1,456	<b>1,273</b>	3	ניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד
15,617	<b>12,801</b>	3	לקוחות
829	<b>944</b>		חייבים אחרים
34,886	-		נכסי מסים שוטפים
45,114	-		נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
<b>916,134</b>	<b>795,638</b>		רכוש קבוע לפי סכום משוערך מוחזק למכירה
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
3,654,605	<b>4,550,347</b>		השקעה בחברות מוחזקות
1,790,112	<b>1,632,462</b>	3,5	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
3,708	<b>3,700</b>	3	השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
823,660	<b>938,670</b>		נדל"ן להשקעה
3,266	<b>3,215</b>		רכוש קבוע לפי עלות
38,130	<b>43,690</b>		רכוש קבוע לפי סכום משוערך
<b>6,313,481</b>	<b>7,172,084</b>		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>7,229,615</b>	<b>7,967,722</b>		<b>סה"כ נכסים</b>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
174,279	-	3	<b>התחייבויות</b>
15,993	17,335		אשראי מתאגידים בנקאיים
230,635	417,149		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,782	2,213		חלויות שוטפות של אגרות חוב
936	962	3	הטבות לעובדים זמן קצר
18,021	20,075	3	ספקים ונותני שירותים
			זכאים אחרים, לרבות מכשירים נגזרים
<b>441,646</b>	<b>457,734</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
443,061	477,418		הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,012,947	940,152	3	אגרות חוב
731	328		הטבות לעובדים זמן ארוך
656	690		פקדונות
449	572		התחייבויות בגין חכירה
-	5,789		מכשירים נגזרים
246,310	204,865	4	התחייבות למסים נדחים
<b>1,704,154</b>	<b>1,629,814</b>		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>2,145,800</b>	<b>2,087,548</b>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
36,106	36,106	6	הון מניות
232,451	232,451		פרמיה על מניות
279,426	279,426		קרן הון בגין מיזוג
962,308	1,520,049		קרן הון משערוך רכוש קבוע, נטו ממס
(241,640)	(14,140)		קרן תרגום של פעילויות חוץ
(290)	(105,547)		קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
3,815,454	3,931,829		יתרת עודפים
<b>5,083,815</b>	<b>5,880,174</b>		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
<b>7,229,615</b>	<b>7,967,722</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

אלפרד אקירוב - יו"ר הדירקטוריון

נעמי שפירר בלפר - דירקטורית

מאיר אלחכם - מ"מ מנכ"ל ומנהל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 26 במרץ 2023

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>הכנסות</b>
36,944	30,067	<b>22,606</b>	שכר דירה ודיור מוגן
2,257	2,668	<b>5,527</b>	דמי ניהול מחברות מאוחדות
4,037	4,261	<b>8,422</b>	הכנסות ניהול נכסים
28,678	162,108	<b>114,397</b>	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	254,911	<b>528</b>	רווח מניירות ערך והכנסות אחרות
<u>71,916</u>	<u>454,015</u>	<u><b>151,480</b></u>	
			<b>הוצאות</b>
3,807	2,355	<b>2,807</b>	תפעול נכסים
4,037	4,261	<b>8,422</b>	הוצאות ניהול נכסים
2,879	2,795	<b>1,512</b>	פחת
22,673	21,148	<b>25,573</b>	הנהלה וכלליות
103,715	-	<b>223,006</b>	הפסד מניירות ערך והוצאות אחרות
<u>137,111</u>	<u>30,559</u>	<u><b>261,320</b></u>	
<u>(65,195)</u>	<u>423,456</u>	<u><b>(109,840)</b></u>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
39,828	103,886	<b>107,955</b>	הכנסות מימון
(29,600)	(140,905)	<b>(127,164)</b>	הוצאות מימון
<u>10,228</u>	<u>(37,019)</u>	<u><b>(19,209)</b></u>	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
(54,967)	386,437	<b>(129,049)</b>	<b>רווח (הפסד) לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
(99,361)	205,419	<b>246,361</b>	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
(154,328)	591,856	<b>117,312</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה</b>
(11,789)	(63,391)	<b>30,542</b>	4 הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
<u>(166,117)</u>	<u>528,465</u>	<u><b>147,854</b></u>	<b>רווח נקי (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(166,117)	528,465	<b>147,854</b>
28,814	(107,815)	<b>200,527</b>
28,814	(107,815)	<b>200,527</b>
(38)	155	<b>333</b>
(445)	4,313	<b>4,452</b>
(66,715)	213,681	<b>586,477</b>
(67,198)	218,149	<b>591,262</b>
(38,384)	110,334	<b>791,789</b>
(204,501)	638,799	<b>939,643</b>

רווח נקי (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל יועברו לרווח והפסד:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל יועברו לרווח והפסד

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:

מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

שערוך רכוש קבוע, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועברו לרווח והפסד

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>147,854</b>	528,465	(166,117)
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>		
רווח נקי (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה		
<b>התאמות:</b>		
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות פחת		
(246,361)	(205,419)	99,361
1,512	2,795	2,879
(114,397)	(162,108)	(28,678)
(3,027)	(1,663)	(2,384)
(119)	-	13
(51)	(587)	(831)
223,006	(254,911)	103,715
(363)	-	-
16,964	14,284	23,893
613	445	11
(1,081)	(832)	(3,839)
22,285	38,085	(7,997)
(54,960)	(52,273)	(53,481)
69,283	58,150	58,963
(120)	(20,144)	(4,539)
(30,542)	63,391	11,789
<b>30,496</b>	7,678	32,758
818	(3,327)	(973)
(619)	(1,448)	(1,828)
28	(91)	(528)
<b>227</b>	(4,866)	(3,329)
<b>30,723</b>	2,812	29,429
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>		
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>		
השקעה בנדל"ן להשקעה		
(613)	(612)	(263)
(112)	(45)	(115)
34,886	-	-
37,523	-	-
(213)	(27)	(7,965)
(370)	(544)	(450)
-	208,940	103,804
(187,275)	(416,036)	(19,343)
(705)	19,296	1,690
1,633	2,683	2,637
-	-	(50)
<b>(115,246)</b>	(186,345)	79,945
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות</b>		
<b>272,231</b>	(390,516)	115,508
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>		
<b>156,985</b>	(576,861)	195,453

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
39,584	114,043	(211,254)
-	40,176	39,415
-	648,191	103,610
(206,978)	(229,090)	(39,519)
(7,187)	(71)	(15,665)
(584)	(604)	(647)
-	-	(65,000)
(46,520)	(657)	-
<u>(221,685)</u>	<u>571,988</u>	<u>(189,060)</u>
3,197	(2,061)	(1,352)
508	3,704	869
<u>(1)</u>	<u>(774)</u>	<u>726</u>
<u>3,704</u>	<u>869</u>	<u>243</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
 גיוס אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
 פרעון אגרות חוב  
 רכישה עצמית של אגרות חוב  
 תשלום התחייבות בגין חכירות  
 חלוקת דיבידנד  
 רכישת עצמית של מניות

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון**

**גידול (קיטון) נטו במזומנים ושווי מזומנים**  
 מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה  
 השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות  
 מזומנים ושווי מזומנים

**מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה**

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

## באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

### 1. כללי

א. להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

- (1) החברה – אלרוב נדל"ן ומלונאות בערבון מוגבל.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

### ב. אופן מימון פעילות החברה

בדבר החלטת החברה להעדיף מימון לזמן קצר חלף מימון לזמן ארוך ומדיניותה בניהול סיכון הנזילות, ראה באור 32ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

## 2. עיקרי המדיניות החשבונאית שישומה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

### א. הצגת הנתונים הכספיים

#### (1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

#### (2) נתונים על רווח והפסד ועל רווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטוליהן.

#### (3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגות בנפרד בנטו במסגרת הפעילות המתחייבת, בהתאם למהות העסקה.

## באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד (המשך)

### 2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

#### ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

##### (1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים. רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

##### (2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

## באור 2 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
593	71
276	165
-	7
<u>869</u>	<u>243</u>

מזומנים ושווי מזומנים נקובים בשקל חדש  
 מזומנים ושווי מזומנים נקובים בדולר  
 מזומנים ושווי מזומנים נקובים במטבע אחר  
**סה"כ מזומנים ושווי מזומנים**

## באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. לקוחות וחייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר 2022			
סך הכל	אירו	שקל חדש צמוד מדד	שקל חדש לא צמוד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,273	-	-	1,273
11,219	-	1,398	9,821
<u>12,492</u>	-	<u>1,398</u>	<u>11,094</u>

**נכסים שוטפים**  
 לקוחות  
 חייבים אחרים  
 סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2021			
סך הכל	אירו	שקל חדש צמוד מדד	שקל חדש לא צמוד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,456	-	121	1,335
14,682	2,227	1,058	11,397
<u>16,138</u>	<u>2,227</u>	<u>1,179</u>	<u>12,732</u>

**נכסים שוטפים**  
 לקוחות  
 חייבים אחרים  
 סך הכל

ב. הלוואות והשקעות אחרות, לרבות נגזרים

1. פילוח לפי קבוצות של נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
817,363	780,377
<u>817,363</u>	<u>780,377</u>

**השקעות שוטפות**  
 ניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד - מניות

(\*) לעניין ניירות הערך המשועבדים ראו ביאור 18 ו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022

1,790,112	1,632,462
3,708	3,700
<u>1,793,820</u>	<u>1,636,162</u>

**השקעות שאינן שוטפות**  
 הלוואות לחברות מוחזקות  
 השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ  
מידע כספי נפרד  
ליום 31 בדצמבר 2022

מידע נוסף

**באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

2. פרטים בדבר הצמדה  
לפי סוגי ההשקעות

ליום 31 בדצמבר 2022				
שקל חדש	שקל חדש	נקוב בלירה	נקוב במטבעות	סך הכל
לא צמוד	צמוד מדד	שטרלינג	אחרים (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(251,009)	-	486,941	1,396,530	1,632,462

הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

(\*) מטבעות אחרים כוללים סך של 1,396,530 אלפי ש"ח נקוב באירו

ליום 31 בדצמבר 2021				
שקל חדש	שקל חדש	נקוב בלירה	נקוב במטבעות	סך הכל
לא צמוד	צמוד מדד	שטרלינג	אחרים (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(164,307)	-	86,826	1,867,593	1,790,112

הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

(\*) מטבעות אחרים כוללים סך של 21,830 אלפי ש"ח נקוב בפר"ש וסך של 1,845,763 אלפי ש"ח נקוב באירו

**ג. הלוואות ואשראי**

סעיף זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של החברה, הנמדדים בעלות מופחתת.

**פרטים בדבר ריבית והצמדה**

ליום 31 בדצמבר 2022				
שקל חדש	שקל חדש	נקוב בליש"ט	נקוב באירו	ערך נקוב
צמוד מדד	צמוד מדד			
1.5%-2.4%	1.5%-2.4%	5.22%	3.14%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	416,353	8,085	9,250	382,735
416,353	416,353	8,085	9,250	433,688

שיעור ריבית אפקטיבית

התחייבויות שוטפות  
אשראי מתאגידים בנקאיים:  
חלויות שוטפות של התחייבויות  
לזמן ארוך:

חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים  
בנקאיים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב

סך התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר 2022				
שקל חדש	שקל חדש	נקוב בליש"ט	נקוב באירו	ערך נקוב
צמוד מדד	צמוד מדד			
0.5%-2.4%	0.5%-2.4%	5.22%	3.14%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	932,240	297,615	179,803	882,251
932,240	932,240	297,615	179,803	1,409,658

שיעור ריבית אפקטיבית

התחייבויות שאינן שוטפות  
הלוואות מתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב

סך התחייבויות שאינן שוטפות



### באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. הלוואות ואשראי (המשך)

פרטים בדבר ריבית והצמדה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021					
ערך נקוב	שקל חדש לא צמוד	שקל חדש צמוד מדד	נקוב באירו	סך הכל	שיעור ריבית אפקטיבית
					התחייבויות שוטפות אשראי מתאימים בנקאיים: הלוואות לזמן קצר חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:
174,279	151,195	-	23,084		
15,993	-	-	15,993		חלויות שוטפות של הלוואות מתאימים בנקאיים
229,617	-	229,617	-	222,204	חלויות שוטפות של אגרות חוב
<u>419,889</u>	<u>151,195</u>	<u>229,617</u>	<u>39,077</u>		סך התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר 2021					
ערך נקוב	שקל חדש לא צמוד	שקל חדש צמוד מדד	נקוב באירו	סך הכל	שיעור ריבית אפקטיבית
					התחייבויות שאינן שוטפות הלוואות מתאימים בנקאיים אגרות חוב
443,061	-	-	443,061		
1,003,955	-	1,003,955	-	994,680	סך התחייבויות שאינן שוטפות
<u>1,447,016</u>	<u>-</u>	<u>1,003,955</u>	<u>443,061</u>		

למידע בדבר הלוואות ואשראי שהונפקו על ידי החברה במהלך התקופה ולמידע בדבר מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בהן נושאת החברה, ראה ביאורים 15 ו-18 בדוחות המאוחדים, בדבר הלוואות ואשראי.

### ד. ספקים וזכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר 2022					
סך הכל	שקל חדש לא צמוד	שקל חדש צמוד מדד	צמוד או נקוב במטבעות אחרות	אלפי ש"ח	ספקים זכאים אחרים*
962	962	-	-	-	
21,333	9,370	8,195	3,768	21,333	
<u>22,295</u>	<u>10,332</u>	<u>8,195</u>	<u>3,768</u>		

\* כולל הטבות לעובדים זמן קצר.

### באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

#### ד. ספקים וזכאים אחרים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021					
סך הכל	צמוד או נקוב במטבעות אחרות		שקל חדש לא צמוד	אלפי ש"ח	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	שקל חדש צמוד מדד		
936	-	-	-	936	ספקים
18,293	131	9,201	8,961	8,961	זכאים אחרים*
<u>19,229</u>	<u>131</u>	<u>9,201</u>	<u>9,897</u>	<u>9,897</u>	

\* כולל הטבות לעובדים זמן קצר.

#### ה. סיכון נדילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2022							
מעל 5 שנים	2-5 שנים	1-2 שנים	6-12 חודשים	עד 6 חודשים	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	-	962	962	962	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	16,841	16,841	16,841	ספקים
-	190	398	268	350	1,206	1,164	זכאים אחרים*
-	5,718	70	76	3,391	9,255	9,255	התחייבויות בגין חכירה
-	-	690	-	433	1,123	1,123	מכשירים נגזרים
-	868,161	87,692	223,638	204,408	1,383,899	1,357,301	פקדונות
-	171,446	313,684	28,161	10,947	524,238	494,753	אגרות חוב
-	<u>1,045,515</u>	<u>402,534</u>	<u>252,143</u>	<u>237,332</u>	<u>1,937,524</u>	<u>1,881,399</u>	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
							סך הכל

\* זכאים אחרים - כולל הטבות לעובדים זמן קצר וריבית לשלם בגין האג"ח.

### באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021							
מעל 5 שנים	2-5 שנים	1-2 שנים	6-12 חודשים	עד 6 חודשים	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
							<b>התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים</b>
-	-	-	175,533	1,254	176,787	174,279	הלוואות לזמן קצר מבנקים
-	-	-	-	936	936	936	ספקים
-	-	-	-	8,925	8,925	8,925	זכאים אחרים*
-	117	337	245	311	1,010	992	התחייבויות בגין חכירה
-	656	-	-	8,825	9,480	9,480	פקדונות
640,195	179,753	213,854	198,621	45,578	1,278,001	1,243,582	אגרות חוב
-	-	447,905	18,935	2,992	469,832	459,054	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
<u>640,195</u>	<u>180,526</u>	<u>662,096</u>	<u>393,334</u>	<u>68,821</u>	<u>1,944,971</u>	<u>1,897,249</u>	<b>סך הכל</b>

\* זכאים אחרים - כולל הטבות לעובדים זמן קצר וריבית לשלם בגין האג"ח.

### באור 4 - הוצאות מסים על ההכנסה

א. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>הוצאות מסים שוטפים</b>
-	-	-	בגין התקופה השוטפת
17,758	-	-	בגין שנים קודמות
<u>17,758</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
			<b>הוצאות מסים נדחים</b>
(5,969)	63,391	(30,542)	יצירה והיפוך של הפרשים זמניים
-	-	-	בגין שנים קודמות
<u>(5,969)</u>	<u>63,391</u>	<u>(30,542)</u>	
<u>11,789</u>	<u>63,391</u>	<u>(30,542)</u>	הוצאות (הכנסות) מסים

## באור 4 - הוצאות מסים על ההכנסה (המשך)

### ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

#### נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין החברה מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל	אחרים	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	הטבות לעובדים	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(181,649)	978	20,479	488	(203,594)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2021
(63,391)	(36,099)	8,419	(20)	(35,691)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד מיסים נדחים בגין שערור רכוש קבוע ובגין עדכון מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת שנזקף להון
(1,334)	-	-	(46)	(1,288)	מיסים נדחים בגין שערור רכוש קבוע של חברות מוחזקות
64	-	-	-	64	
<b>(246,310)</b>	<b>(35,121)</b>	<b>28,898</b>	<b>422</b>	<b>(240,509)</b>	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021
30,542	41,606	(67)	107	(11,104)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד מיסים נדחים בגין שערור רכוש קבוע ובגין עדכון מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת שנזקף להון
(1,430)	-	-	(100)	(1,330)	מיסים נדחים בגין שערור רכוש קבוע של חברות מוחזקות
12,333	12,344	-	-	(11)	
<b>(204,865)</b>	<b>18,829</b>	<b>28,831</b>	<b>429</b>	<b>(252,954)</b>	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022

### ג. פריטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

#### שיעור מס חברות

להלן שיעורי המס הרלוונטיים לחברה בשנים 2020-2022:

2020-2022 - 23%

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו - 2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות, החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%. כמו כן, ביום 22 בדצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז-2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל-23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.

## באור 5 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

### א. ערבויות פיננסיות

בקשר עם ערבויות שהעמידה החברה לטובת חברות מאוחדות ראה באור 31א(2) בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

### ב. הלוואות

(1) להלן פרטים בדבר הלוואות ושטרי הון לחברות מאוחדות-

		ליום 31 בדצמבר 2022	
באלפי ש"ח	שעור הריבית ב - %	בסיס ההצמדה	
1,096,290	1.95 - 3.6054	שער האירו (1)	
402,189	5.3265 - 5.34	שער הלירה שטרלינג (1)	
(284,588)	2.420 - 4.85	לא צמוד (3)	
1,213,891		סה"כ הלוואות	
418,571		שטרי הון (2)	
<u>1,632,462</u>			
		ליום 31 בדצמבר 2021	
באלפי ש"ח	שעור הריבית ב - %	בסיס ההצמדה	
21,830	1.66 - 2.162	שער הפרנק השווצרי (1)	
1,845,763	1.410 - 3.131	שער האירו (1)	
86,826	1.987 - 2.409	שער הלירה שטרלינג (1)	
(197,886)	1.450 - 2.550	לא צמוד (3)	
1,756,533		סה"כ הלוואות	
33,579		שטרי הון (2)	
<u>1,790,112</u>			

יתרת הלוואות ושטרי הון מול חברות מאוחדות ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת יתרה בחובה בגין הלוואות ושטרי הון שניתנו בסך של כ- 3,284 מיליוני ש"ח, ויתרה בזכות בגין הלוואות שהתקבלו בסך של כ-1,652 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 יתרה בחובה של כ-3,618 מיליוני ש"ח ויתרה בזכות של כ-1,828 מיליוני ש"ח).

(1) ההלוואות עומדות לפרעון בתקופה שלא תעלה על שלוש שנים מתאריך הדוח הכספי.

(2) סך של 33,579 אלפי ש"ח משטרי הון אינם נושאים ריבית או הצמדה, אינם מובטחים וטרם נקבעו להם מועדי פרעון. סך של 384,992 אלפי ש"ח משטרי הון ניתן במטבע מדינת התושבות של חברות בנות, אינם נושאים ריבית ולתקופה של 5 שנים לפחות.

(3) ההלוואות נושאות ריבית וטרם נקבעו להן מועדי פרעון.

## באור 6 - אירועים בתקופת הדוח

- א. במהלך תקופת הדוח נמכר הנכס נופי השרון והשטח הצמוד המושכר להולמס פלייס בנתניה תמורת סך של כ- 80 מיליון ש"ח.
- ב. בישיבת הדירקטוריון מיום 27 במרס 2022 הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח. ביום 14 באפריל 2022 חולק הדיבידנד. בישיבת הדירקטוריון מיום 27 בנובמבר 2022 הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח. ביום 14 בדצמבר 2022 חולק הדיבידנד.
- ג. בחודש פברואר 2022 בוצעה הרחבה לאגרות החוב (סדרה ה') בסך של 100,000 אלפי ש"ח ע.נ. תמורת סך של כ-104,400 אלפי ש"ח.
- ד. בקשר לאי מימוש הזכאות של מר גיורגי אקירוב בעסקת Locka וכן בקשר למניותיו של מר גיורגי אקירוב בחברה The Set ראה ביאור 31 ב' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
- ה. בקשר לבקשה לרכישת אמצעי השליטה בחברת כלל ביטוח ראו ביאור 31 ב' (11) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
- ו. ביום 25.05.2022 חברת הבת של החברה בשוויץ Epic Suisse AG ביצעה הנפקה לראשונה של מניותיה לציבור בבורסה לניירות ערך בשוויץ.
- כתוצאה מההנפקה כאמור, הונפקו לציבור 2,686,567 מניות חדשות של חברת הבת במחיר של 68 פר"ש למניה. כמו כן עד לתאריך 28.06.2022 מתוך 298,507 מניות נוספות שניתנו כאופציה להקצאת היתר לתקופה של כחודש מיום ההנפקה, מומשו 143,509 מניות במחיר ההצעה של 68 פר"ש למניה, כך שסך כמות המניות שהונפקו במסגרת ההנפקה, לאחר מימוש האופציה כאמור, הסתכמה ב-2,830,076 מניות במחיר ההצעה של 68 פר"ש וכתוצאה מכך, היקף ההנפקה עומד על כ-192,445 אלפי פר"ש לפני הוצאות ההנפקה. שיעור החזקות הציבור בחברת הבת לאחר ההנפקה, עומד על כ- 27.4%. שיעור החזקה של החברה בחברת הבת עומד על כ- 56.5%.
- במסגרת ההנפקה בעלי המניות העיקריים של חברת הבת (החברה וצד ג') לא מכרו את החזקותיהם הנוכחיות בחברת הבת. לאחר ההנפקה החברה משמרת את השליטה בחברה הבת.
- במסגרת התשקיף, ציינה חברת הבת כי בכוונתה לחלק דיבידנד קבוע בסך של 3 פר"ש למניה בגין שנת 2022 (חלקה של החברה כ-17.5 מיליון פר"ש בהתחשב בהחזקותיה), ולאחר מכן בהתאם למדיניות הדיבידנד שאומצה, היעד לחלוקה יהיה דיבידנד שנתי בגובה של 80% מהכנסות ה-FFO של חברת הבת (FFO מוגדר כרווח תפעולי של החברה בנטרול פחת ועליה/ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ובניכוי הוצאות מימון ותשלומי המס).
- לפרטים נוספים בדבר ההנפקה ראה באור 12 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
- ז. החברה פנתה למעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בנוגע לבחינת שווי נכסי הנדל"ן המניב ושערכה נכסים אלו. כתוצאה מהאמור, החברה הכירה בהכנסות מעליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 114 מיליון ש"ח במהלך שנת 2022. לפרטים נוספים בדבר קביעת השווי ההוגן ראה באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

## באור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. ביום 4 בינואר 2023 החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית לרכישה עצמית של אגרות החוב של החברה (סדרות ד', ה', ו') בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו מיום 5.1.2023 ועד 31.12.2023.
- ב. ביום 22 בינואר 2023 ביצעה החברה רכישה עצמית של מניות החברה בעסקה מחוץ לבורסה בהיקף של 2,000,000 ע.ג. בתמורה לסך של 285 מיליון ש"ח. כמו כן בעסקת המכירה כאמור נקבע מנגנון ההתאמה במקרה בו ועד ליום 21.01.2025 החברה תהפוך לחברה פרטית (קרי, מניות לא תוחזקנה בידי הציבור) במחיר מניה הגבוה מ-142.5 ש"ח (בתוספת התאמות במקרה של חלוקת דיבידנד) תהיה זכאית המוכרת לתשלום תוספת תמורה מהחברה בגין כל מניה נמכרת בסך שווה ל-10% ממחיר המחיקה. כמו כן בתאריך 26 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית בסך של כ-40 מיליון ש"ח לתקופה של שנה.
- ג. בישיבת הדירקטוריון מיום 26 במרץ 2023 הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך של כ-5 מיליון ש"ח.
- ד. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד בסמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים (בהתאם לשערים של תום יום המסחר של ה-23 במרץ 2023) נרשם לחברה הפסד מניירות ערך בסך של כ-72 מיליון ש"ח לפני מס.

## חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה:	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ("החברה")
כתובת:	שד' רוטשילד 46, ת"א
מס' החברה:	טלפון: 03-7147777
ברשם:	פקסימיליה: 03-7147778
שנת הדיווח:	52-003889-4
תאריך המאזן:	2022
תאריך הדוח:	31.12.2022
	26 במרץ 2023
	דואר אלקטרוני: info@alrov.co.il

### 1. תקנה 10א - תמצית דוחות הרווח הכולל הרבעוניים לשנת 2022 (באלפי שקלים חדשים)

מצ"ב במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

### 2. תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

2.1. ביום 25 בנובמבר 2021, השלימה החברה הנפקת 606,040 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה מכח דוח הצעת מדף של החברה מיום 25 בנובמבר 2021 (בסעיף 2.1 זה: "אגרות החוב (סדרה ו')") ו-"דוח הצעת המדף", בהתאמה). התמורה ברוטו בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ו') שהוצעו לציבור כאמור הסתכמה לסך של כ-621,191 אלפי ש"ח.

בהתאם לאמור בדוח הצעת המדף, תמורת ההנפקה תשמש את החברה בין היתר לצורך פירעון אשראי למוסד בנקאי בסך של כ-125 מיליון אירו שהועמד לתקופת גישור לצורך פירעון לבנק המממן של נכס מלון לוטסיה וראו סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון של החברה שפורסם בדוח רבעון שני ל-2021, המובא בזאת על דרך ההפניה, ו/או לצורך מימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה (לרבות, על דרך של פירעון הלוואות שהחברה העמידה לחברת מלון לוטסיה) (בסעיף 2.1 זה: "פירעון הלוואות גישור לוטסיה"), וזאת על פי החלטות החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת. יצוין כי סכום התמורה שיועד לפירעון הלוואות גישור לוטסיה יועבר לחברת מלון לוטסיה בהתאם לפירוט הנכלל בנספח 1.5 המצ"ב לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') שפורסם ביום 25.11.2021 והמובא בזאת על דרך ההפניה.

למועד הדוח, התמורה בגין אגרות החוב על-פי דוח הצעת המדף שימשה את החברה בה תאם ליעוד תמורת ההנפקה כמפורט לעיל.

לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 3 לפרק א' לדוח זה ובביאור 18ה' לדוח הכספי (פרק ג' לדוח זה).

2.2. ביום 20 בפברואר 2022, השלימה החברה הנפקת 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה על דרך של הרחבת הסדרה מכח דוח הצעת מדף של החברה מיום 17 בפברואר 2022 (בסעיף 2.2 זה: "אגרות החוב (סדרה ה')") ו-"דוח הצעת המדף", בהתאמה). התמורה ברוטו בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ה') שהוצעו לציבור כאמור הסתכמה לסך של כ-104,400 אלפי ש"ח.



בהתאם לאמור בדוח הצעת המדף, תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית השוטפת, על פי החלטות החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת, לרבות תשמש תמורת ההנפקה לפירעון אשראים של החברה ומחזור חוב קיים.

למועד הדוח, התמורה בגין אגרות החוב (סדרה ה') על-פי דוח הצעת המדף שימשה את החברה בה תאם לייעוד תמורת ההנפקה כמפורט לעיל.

לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 3 לפרק א' לדוח זה ובביאור 18ד' לדוח הכספי (פרק ג' לדוח זה).

**תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)**

שם החברה	מס' מניה בבורסה	סוג המניה	מספר מניות	סה"כ ע.ג. ש"ח	עלות מדווח	ערך מאזני מדווח	יתרת הלוואות ושטרי הון	שיעור החזקה בהון (ב-%)	שיעור החזקה ובסמכות למנות דירקטורים (ב-%) <sup>1</sup>
אלקנית אחזקה וניהול בע"מ	---	מניה רגילה	9,100	9,100	---	49	---	100	100
אלרוב נופש (1993) בע"מ	---	מניה רגילה	1,000	1,000	---	2,260,462	33,579 (*)	100	100
אלרוב מלוונות יוקרה (1993) בע"מ	---	מניה רגילה	51,507,001	51,507,001	---	[1] ---	(1,345,857)	100	100
אלרוב אזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ	---	מניה רגילה	1,801,000	1,801,000	---	[1] ---	(180,198)	100	100
אלרוב ממילא 2006 בע"מ	---	מניה רגילה	1,916,203	1,916,203	---	[1] ---	482,120	100	100
תצ"א אחזקות (1994) בע"מ	---	מניה רגילה	108	108	---	47,619	---	90	90
תעשיות צמר אוסטרליות בע"מ	---	מניה רגילה	1,950,000	1,950,000	---	[2] ---	(47,215)	90	90
נופי השרון מרכז מגורים לאוכלוסיה מבוגרת בע"מ	---	מניה רגילה	1,000	1,000	---	(43)	-	100	100
קרן אלרוב בע"מ (חל"צ)	---	מניה רגילה	20	---	---	41	---	[א6]100	[א6]100

<sup>1</sup> יובהר כי ככלל ביחס לחברות בהן החברה מחזיקה מעל ל-50.01% מזכויות ההצבעה בהן, לחברה הזכות למנות באסיפה הכללית של החברה הבת ו/או הכלולה את הדירקטורים באותה חברה, וזאת מבלי לגרוע מהסדרים פרטניים היכול וקיימים לחברה עם בעלי מניות מיעוט בחברות מסוימות באשר לזכות בעלי מניות המיעוט למנות דירקטורים/מטעמים ו/או באשר להסדרים פרטניים בחברות בנות במסגרתם הדירקטור הממונה מטעם בעל מניות מצביע בהתאם לשיעור אחזקותיו של בעל המניות הממנה.

שם החברה	מס' מניה בבורסה	סוג המניה	מספר מניות	סה"כ ע.ג. ש"ח	עלות מדווח	ערך מאזני מדווח	יתרת הלוואות ושטרי הון	שיעור החזקה בהון (ב-%)	שיעור החזקה למנות דירקטורים (ב-%) <sup>1</sup>
שדרות רוטשילד 46 ניהול ואחזקה בע"מ	---	מניה רגילה	10,126	10,126	[3] ---	(231)	913	79	79
ממילא רובע אלרוב ניהול בע"מ	---	מניה רגילה	2	2	[3] ---	[1] ---	---	100	100
אל-רוב נכסים ובנין (1983) בע"מ	---	מניה רגילה	100,000	100	1,701	12	(19)	100	100
טכנורוב אחזקות (1993) בע"מ	---	מניה רגילה	32,322,240	323,222	---	1,718	---	80	80
אל-רוב שד' רוטשילד (1989) בע"מ	---	מניה רגילה	1,080	1,080	608	18	---	100	100
השדא אחזקות (1993) בע"מ	---	מניה רגילה	7,364	7,364	17,715	145	(50)	100	100
אינימור בע"מ	---	מניה רגילה	1,001	1,001	---	[12] ---	(176)	100	100
מגדלי אלרוב (1992) בע"מ	---	מניה רגילה	3,004	3,004	---	[13] ---	(2,520)	100	100
אלרוב וונצ'רס בע"מ	---	מניה רגילה	304,001	30	455	62,404	(61,768)	100	100
מגדלי אלרוב ניהול והפעלה בע"מ	---	מניה רגילה	100	100	---	(1,022)	52	100	100
ח.מ. אחזקות בע"מ	---	מניה רגילה	50,000	50	---	5,598	(13,801)	100	100

שם החברה	מס' מניה בבורסה	סוג המניה	מספר מניות	סה"כ ע.ג. ש"ח	עלות מדווח	ערך מאזני מדווח	יתרת הלוואות ושטרי הון	שיעור החזקה בהון (ב-%)	שיעור החזקה למנות דירקטורים (ב-%) <sup>1</sup>
European Property Investment Corporation Limited	---	מניה רגילה	1,000	[**] 4,238	[7] ---	[8] ---	---	76	76
אלרוב ישאל תקשורת בע"מ (בפירוק מרצון)	---	מניה רגילה	1,000,000	1,000,000	2,624	---	---	90.1	90.1
Property Investment Holding B.V.	---	מניה רגילה	22,000	[**] 82,566	14,858	[***] 234,526	364,297	76	76
Property Investment Holding France SARL	---	מניה רגילה	100	[**] 30,024	[8] ---	[8] ---	---	76	76
מימון מלון לוטסיה שותפות מוגבלת	---	---	---	---	---	---	647,386	[א8]99.9	99.9
Locka Holding B.V (חברה מאוחדת של החברה)	---	מניה רגילה	22,500	[**] 84,443	100	[***] (56,698)	1,737,457	****80	****80
Barco Investments B.V. (חברה בת של Locka)	---	מניה רגילה	18,000	[**] 67,554	[10] ---	[10] ---	[10]	****80	****80
LHotel Holding B.V.	---	מניה רגילה	90,000	[**] 337,770	[10] ---	[10] ---	---	****80	****80
Café Royal Managment limited (חברה בת של Locka)	---	מניה רגילה	100	[**] 424	[10] ---	[10] ---	---	****80	****80

שם החברה	מס' מניה בבורסה	סוג המניה	מספר מניות	סה"כ ע.ג. ש"ח	עלות מדווח	ערך מאזני מדווח	יתרת הלוואות ושטרי הון	שיעור החזקה בהון (ב-%)	שיעור החזקה במניות (ב-%)	שיעור החזקה בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (ב-%) <sup>1</sup>
Conservatorium. Hotel BV (חברה בת של Locka)	---	מניה רגילה	18,000	[**] 67,554	[10] ---	[10] ---	---	****80	****80	****80
L Hotel Holding SAS	---	מניה רגילה	200	[**] 7,038	[10] ---	[10] ---	[10]	****80	****80	****80
L Hotel SNC	---	מניה רגילה	12,128,788	45,519,341	[10] ---	[10] ---	[10]	****80	****80	****80
Conservatorium Properties BV	---	---	100	375	---	---	[10]	****80	****80	****80
The Set Hotel Management Company Limited	---	מניה רגילה	100	424	336	944 (***)	---	****85	****85	****85
Sutton Investment Group Ltd	---	מניה רגילה	100	[**] 424	6,968 [8]	21,930 [8] (***)	[8]	82	82	82
Epic Holding France SAS	---	מניה רגילה	100	[**] 138,861	[8] ---	[8] --- (***)	---	76	76	76
SCI Epic 1 France	---	מניה רגילה	1,000	[**] 3,753	[8] ---	[8] --- (***)	---	76	76	76
SCI Epic 2 France	---	מניה רגילה	1,000	[**] 3,753	[8] ---	[8] --- (***)	---	76	76	76
CR Constable Real B.V.	---	מניה רגילה	225	[**] 84,443	2,810	[8] 2,885 (***)	[8]	80.8	80.8	80.8

שם החברה	מס' מניה בבורסה	סוג המניה	מספר מניות	סה"כ ע.ג. ש"ח	עלות מדווח	ערך מאזני מדווח	יתרת הלוואות ושטרי הון	שיעור החזקה בהון (ב-%)	שיעור החזקה במניות (ב-%)	שיעור החזקה בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (ב-%) <sup>1</sup>
Wimbledon B.V.	---	מניה רגילה	225	84,443	43	[8] 1,756 (***)	[8]	80.8	80.8	80.8
George V Project Management B.V.	---	מניה רגילה	100	375	8,832 [8]	21,611 [8] (***)	[8]	79.84	79.84	79.84
Penrite BV (לשעבר Penrite Assets Corporation S.a.r.l)	---	מניה רגילה	125	46,913	[8] ---	[8] --- (***)	---	79.84	79.84	79.84
Epworth Building Limited	---	מניה רגילה	100	424	92	[8] 2,306 (***)	[8]	79.84	79.84	79.84
Coccinelle France SA	---	מניה רגילה	2,283,750	137,134,620	[8] ---	[8] ---	---	79.84	79.84	79.84
Fonciere Ventadour	---	מניה רגילה	100	[**] 3,753	[8] ---	[8] ---	---	76	76	76
Properteam Regs SARL	---	מניה רגילה	300	[**] 11,529	[9] ---	[9] ---	---	34	25.8	34
EPIC ONE Property Investment AG	---	מניה רגילה	1,000	[**] 381,510	[11] ---	[11] ---	---	56.5	56.5	56.5
EPIC THREE Property Investment AG	---	מניה רגילה	1,100	[**] 419,661	[11] ---	[11] ---	---	56.5	56.5	56.5
EPIC FIVE Property Investment AG	---	מניה רגילה	1,000	[**] 381,510	[11] ---	[11] ---	---	56.5	56.5	56.5

שם החברה	מס' מניה בבורסה	סוג המניה	מספר מניות	סה"כ ע.ג. ש"ח	עלות מדווח	ערך מאזני מדווח	יתרת הלוואות ושטרי הון	שיעור החזקה בהון (ב-%)	שיעור החזקה למנות דירקטורים (ב-%) <sup>1</sup>
EPIC SEVEN Property Investment AG	---	מניה רגילה	1,000	[**] 381,510	[11] ---	[11] ---	---	56.5	56.5
EPIC NINE Property Investment AG	---	מניה רגילה	2,061	[**] 786,292	[11] ---	[11] ---	---	56.5	56.5
EPIC TEN Property Investment AG	---	מניה רגילה	1,000	[**] 381,510	[11] ---	[11] ---	---	56.5	56.5
EPIC ELEVEN Property Investment AG	---	מניה רגילה	1,000	[**] 381,510	[11] ---	[11] ---	---	56.5	56.5
EPIC TWELVE Property Investment AG	---	מניה רגילה	1,000	[**] 381,510	[11] ---	[11] ---	---	56.5	56.5
EPIC Suisse Property Management Gmbh	---	מניה רגילה	20,000	76,302	[11] ---	[11] ---	---	56.5	56.5
Fonciere de Flander	---	מניה רגילה	1,000	[**] 3,753	[8] ---	[8] ---	---	76	76
Property Investment Holding France DM SARL	---	מניה רגילה	7,500	[**] 28,148	[8] ---	[8] ---	---	76	76
Property Investment Holding France PM SARL	---	מניה רגילה	5,000	18,765	[8] ---	[8] ---	---	76	76

שם החברה	מס' מניה בבורסה	סוג המניה	מספר מניות	סה"כ ע.ג. ש"ח	עלות מדווח	ערך מאזני מדווח	יתרת הלוואות ושטרי הון	שיעור החזקה בהון (ב-%)	שיעור החזקה למנות (ב-%)	שיעור החזקה בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (ב-%)
EPIC SIXTEEN Property Investment AG	---	מניה רגילה	2,000	763,020	[11]---	[11]---	---	56.5	56.5	56.5
Epic Nineteen Property Investment AG	---	מניה רגילה	1,000	381,510	[11]---	[11]---	---	56.5	56.5	56.5
PIH Property Investment Holding Luxembourg SA	---	מניה רגילה	33,572	152,981	116	[11]---	---	56.5	56.5	56.5
- Lodging 2020 L.P. שותפות	---	---	---	---	---	73,233	---	100	100	100
Lodging 2020 L.C.	---	מניה רגילה	1	5	---	---	---	---	---	---
Lodging Aviation L.P. - שותפות	---	---	---	---	---	---	---	100	100	100
Epic Suisse AG	ISIN: CH0516 131684	מניה רגילה	10,330,076	1,576,011	---	1,763,245 (***)	---	56.5	56.5	56.5
Epic Twenty Property Investment AG	---	מניה רגילה	1,000	[11] 381,510	---	[11]---	---	56.5	56.5	56.5
Epic Twenty One Property Investment AG	---	מניה רגילה	1,000	[11] 381,510	---	[11]---	---	56.5	56.5	56.5



שם החברה	מס' מניה בבורסה	סוג המניה	מספר מניות	סה"כ ע.ג. ש"ח	עלות מדווח	ערך מאזני מדווח	יתרת הלוואות ושטרי הון	שיעור החזקה בהון (ב-%)	שיעור החזקה במניות ובסמכות למנות דירקטורים (ב-%) <sup>1</sup>
Epic Twenty Two Property Investment AG	---	מניה רגילה	1,000	381,510	[11] ---	[11] ---	---	56.5	56.5
Epic Twenty Three Property Investment AG	---	מניה רגילה	1,000	381,510	[11] ---	[11] ---	---	56.5	56.5
Epic Twenty Four Property Investment AG	--	מניה רגילה	480	915,624				56.5	56.5

מניות חברות הבת אינן נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

- (1) חברה מאוחדת של אלרוב נופש (1993) בע"מ.
- (2) חברה מאוחדת של תצא אחזקות (1994) בע"מ.
- (3) הון המניות הוצא אך טרם נפרע.
- (4) העלות בסך 42,066 אלפי ש"ח נכללה בנתוני אלרוב נופש (1993) בע"מ.
- (5) העלות בסך 28,708 אלפי ש"ח נכללה בנתוני תצא אחזקות (1994) בע"מ.
- (6) העלות בסך 2,098 אלפי ש"ח נכללה בנתוני אלרוב נופש (1993) בע"מ.
- (א6) שיעור של 50% מההחזקות מוחזק על ידי חברת אלרוב אזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ, חברת בת בשליטה מלאה של החברה.
- (7) העלות בסך 4 אלפי ש"ח נכללה בנתוני Property Investment Holding B.V.
- (8) חברה מאוחדת של Property Investment Holding B.V. יתרת הלוואות ושטרי הון כלולה ב-Property Investment Holding B.V.
- (א8) 0.01% מוחזק על ידי אינימור בע"מ.
- (9) חברה כלולה של Property Investment Holding B.V.
- (10) חברה מאוחדת של Locka Holding B.V. יתרת הלוואות ושטרי הון כלולה ב- Locka Holding B.V.
- (11) חברה בבעלות Epic Suisse AG.
- (12) חברה מאוחדת של אל-רוב שדרות רוטשילד (1989) בע"מ.
- (13) חברה מאוחדת של אינימור בע"מ.
- (\*) שטרי הון.
- (\*\*) לפי שע"ח ליום 31.12.2022.
- (\*\*\*) כולל קרן הון מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות אוטונומית.
- (\*\*\*\*) לפרטים בנוגע להחזקות ב- LOCKA ראו ביאור 10.ב.31 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022.

4. תקנה 11(3) - יתרות הלוואות לחברות בנות ולחברות כלולות בדוח על המצב הכספי המותאם ועיקר תנאיהן הם

בדלקמו:

באלפי ש"ח	שעור הריבית ב- %	בסיס ההצמדה
-	-	שער הפרנק השווצרי (1)
1,096,290	1.95-3.6054	שער האירו (1)
402,189	5.327-5.340	שער הלירה סטרלינג (1)
-	-	מדד המחירים לצרכן
(284,588)	2.420-4.850	לא צמוד
<b>1,213,891</b>		<b>סה"כ הלוואות</b>
418,571		שטרי הון (2)
<b>1,632,462</b>		<b>סה"כ</b>

- (1) ההלוואות עומדות לפירעון בתקופה שלא תעלה על שלוש שנים מתאריך הדוח הכספי.  
 (2) סך של 33,579 אלפי ש"ח משטרי ההון אינם נושאים ריבית או הצמדה, אינם מובטחים וטרם נקבעו להם מועדי פירעון. סך של 384,992 אלפי ש"ח משטרי ההון ניתן במטבע מדינת התושבות של חברות בנות, אינם נושאים ריבית ולתקופה של 5 שנים לפחות.

5. תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח

חברות בהליכי פירוק מרצון בשנת הדוח

5.1 אלרוב תקשורת (1994) בע"מ נמצאת בהליך פירוק מרצון.

חברות/תאגידים שפורקו בשנת הדוח

5.2 אלרוב אחזקות טכנולוגיות בע"מ.

חברות/תאגידים שהוקמו בשנת הדוח

אין.

חברות/תאגידים שהתמזגו בשנת הדוח

5.3 Clan Alpine Properties B.V. Property Investment Holding B.V. התמזגה עם.

חברות/תאגידים שנרכשו בשנת הדוח

5.4 Epic Twenty Four Property Investment AG

6. תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן (באלפי ש"ח) (1)

שם החברה	רווח (הפסד) נקי	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד	דמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית (2)
<b>באלפי ש"ח</b>					
אלרוב נופש (1993) בע"מ	227,132	357,844	-	-	-
אלרוב מלונות יוקרה (1993) בע"מ	(*)	(*)	-	675	(36,965)
אלרוב ממילא 2006 בע"מ	(*)	(*)	-	725	11,753
ממילא רובע אלרוב ניהול בע"מ	(*)	(*)	-	-	39
אלרוב אזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ	(*)	(*)	-	1,900	(5,355)
LOCKA HOLDING B.V	(100,495)	226,006	-	-	55,079
תצא אחזקות (1994) בע"מ	(735)	-	-	-	(1,120)
תעשיות צמר אוסטרליות בע"מ	(*)	(*)	-	-	--

שם החברה	רווח (הפסד) נקי	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד	דמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית (2)
נופי השרון מרכז מגורים לאוכלוסיה מבוגרת בע"מ	371	-	-	(901)	14
שד' רוטשילד 46 ניהול והפעלה בע"מ	(142)	-	-	461	9
Property Investment Holding B.V.	(642)	12,522	4,586	-	10,546
PIH Luxemburg	(*)	(*)	-	-	--
Epic Suisse AG	133,828	215,749	12,174	-	204
Sutton Investment Group Limited (**)	(4,755)	244	203	-	(**)
The Set Hotel Management Company Limited	430	25	-	-	-
קרן אלרוב בע"מ (חל"צ)	(97)	-	-	-	-
אל-רוב שד' רוטשילד (1989) בע"מ	67	-	-	-	-
אלרוב וונצ'רס בע"מ	(1,419)	-	77,000	10	(1,540)
ח.מ. אחזקות בע"מ	(94)	-	-	-	(117)
טכנורוב אחזקות בע"מ (*)	126	-	-	-	-
מגדלי אלרוב (1992) בע"מ (*)	(*)	-	-	-	(71)
מגדלי אלרוב ניהול והפעלה בע"מ	19	-	-	1,755	-
השדא אחזקות (1993) בע"מ	-	-	-	-	-
אלרוב נכסים ובניין (1983) בע"מ	-	-	-	-	-
CR Constable Real B.V. (**)	(773)	37	-	-	(**)
Wimbledon B.V. (**)	(388)	33	-	-	(**)
George V Project Management B.V. (**)	6,080	923	-	-	(**)
Epworth Building Limited (**)	(3,300)	7	-	-	(**)

(\*) הרווח והריבית כלולים בנתוני חברות הבת המוחזקות באחזקה ישירה.

(\*\*) נתוני הריבית כלולים בנתוני חברת Property Investment Holding B.V.

(1) רווח והפסד של חברות בת נוספות כלול בתוצאות חברות הבת המוחזקות באחזקה ישירה. הנתונים אינם כוללים רווח והפסד משותפות.

(2) ריבית והפרשי הצמדה נצברים באופן שוטף.

7. תקנה 14 - רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד.

8. תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בשנת הדיווח - מועדי וסיבות הפסקת מסחר

8.1 שינויים בניירות הערך של החברה לשנת הדיווח

שינויים לשנת הדיווח				
מספרו	נייר ערך	1.1.2022	שינויים מיום 1.1.2022 ועד 31.12.2022	מעודכן ליום 31.12.2022
3870102	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ אגרות החוב (סדרה ג')	37,564,810 ש"ח ע.ג.	(37,564,810) ש"ח ע.ג. (נפרעו במלואן ביום 1.6.2022)	-

שינויים לשנת הדיווח				
מעודכן ליום 31.12.2022	שינויים מיום 1.1.2022 ועד 31.12.2022	1.1.2022	מספרו	נייר ערך
330,945,156 ש"ח ע.ג.	(14,334,177) ש"ח ע.ג. (נפרעו במסגרת רכישות עצמיות שבוצעו במהלך שנת 2022)	345,279,333 ש"ח ע.ג.	3870128	<b>אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ</b> אגרות החוב (סדרה ד')
328,000,000 ש"ח ע.ג. [*]	הסדרה הורחבה ביום 20.2.2022 ב- 100,000,000 ש"ח	228,000,000 ש"ח ע.ג. [*]	3870169	<b>אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ</b> אגרות החוב (סדרה ה')
606,040,000 ש"ח ע.ג.	-	606,040,000 ש"ח ע.ג.	3870185	<b>אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ</b> אגרות החוב (סדרה ו')

[\*] לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב בפברואר 2022 ראו את הפירוט הנכלל בסעיף 3 לפרק א' לדוח זה.

## 8.2 הפסקות מסחר

בתקופת הדוח לא נרשמו הפסקות מסחר למעט (אם בכלל) הפסקות מסחר קצרות עקב פרסום דוחות כספיים או דוח מהותי אחר.

**תקנה 21(א) - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)**

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2022, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה, וכן פירוט ביחס לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, לרבות פירוט התגמולים אשר ניתנו לבעל עניין בחברה על ידי החברה או חברה בשליטתה (ראו גם פירוט להלן ב"פרטים נוספים") - סכומי התגמולים מובאים במונחי עלות לתאגיד והינם על בסיס שנתי ובאלפי ש"ח (\*):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
3,500	רכב 154 (***)	---	---	---	---	---	996	---	---	2,350	(א.3)	100% (2)	יו"ר דירקטוריון פעיל	<b>אלפרד אקירוב (1)</b>
1,004	רכב 85 (**)	---	---	---	---	---	---	---	---	919	---	100%	סמנכ"ל כספים והחל מיום 25.3.2019 ממלא מקום מנהל כללי (ללא תמורה נוספת)	<b>מאיר אלחכם (4)</b>
2,364	199 (****)	---	---	---	---	---	---	---	---	2,165	(ב.3)	100%	מנהל הפעילות המלונאית	<b>ג'ורג'י אקירוב (5)</b>
2,050	רכב 88 (**)	---	---	---	---	---	---	---	---	1,962	---	100%	מנהל פעילות הנדליין בישראל	<b>שמואל בן משה (6)</b>
723	רכב 67 ו-157	---	---	---	---	---	---	---	---	499	---	100%	נאמנה על מיצוב וסטנדרטים	<b>חווה אקירוב (7)</b>
928	רכב 61 (**)	---	---	---	---	---	---	---	---	867	---	100%	חשב החברה	<b>אלי ניב (8)</b>

**ביאורים לטבלה:**

(\*) רכיב השכר הנקוב לעיל כולל את הרכיבים הבאים: שכר חודשי, זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, טלפון וכיו"ב.

- (\*\*) הסכום הנ"ל מייצג את העלות או את שווי ההטבה בגין הרכב מליסינג המשמש את הבכיר, לפי העניין. בנוסף לכך, זכאי הבכיר לרכב וכיסוי הוצאות הרכב.
- (\*\*\*) סכום זה (154 אלפי ש"ח) הינו סכום גילום שווי שימוש רכב צמוד למר אקירוב. בנוסף לכך, זכאי מר אקירוב להחזר הוצאותיו בגיו מילוי תפקידו בחברה או בעבורה, לרבות כיסוי הוצאות רכב וכמפורט בסעיף 3.10.4 לדוח עסקה מיום 29.11.2020, המובא בזאת על דרך ההפניה.
- (\*\*\*\*) סכום זה (199 אלפי ש"ח) הינו בגין החזר הוצאות של מנהל הפעילות המלונאית בגין מילוי תפקידו בחברה או בעבורה ובנוסף, הינו סכום הגילום המלא של הזקופה למס בשווי כלכלי בגין הרכב מליסינג המשמש את מנהל הפעילות המלונאית ויעודכן בהתאם לעדכונים ע"י רשויות המס והכלל כמפורט בסעיף 3.7 לדוח העסקה מיום 23.2.2022, המובא בזאת על דרך ההפניה.

## מדיניות תגמול:

ביום 8 בדצמבר 2022 האסיפה הכללית של החברה אישרה את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה. לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול ועדכונים לה, ראו דיווחים מיידים מימים 10.10.2013 (דוח מעודכן), 20.10.2013, סעיף 2.1.3 לדוח עסקה מיום 12.3.2015 וכן דיווחים מיידים מימים 7.9.2016, 13.10.2016, 17.10.2019, 21.11.2019, 3.12.2019, 2.11.2022, 1.12.2022 ו- 8.12.2022 המובאים בזאת על דרך ההפניה.

### 1. מר אלפרד אקירוב- יו"ר הדירקטוריון

מר אלפרד אקירוב, בעל השליטה בחברה, הינו מייסד החברה ומכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל שלה החל מיום היווסדה ("מר אקירוב").

ביום 6.1.2021, החליטה האסיפה כללית של בעלי המניות של החברה לאשר את הסדרי הניהול בין החברה לבין מר אקירוב (לרבות באמצעות חברה מטעמו), בתנאים זהים לתנאי הסדר הניהול הקודם, למשך תקופה של שלוש שנים החל מתום תוקף ההסדר הקודם היינו החל מיום 31.12.2020.

בהמשך לאישור האסיפה הכללית מיום 6.1.2021 כאמור, ובהתאם לסעיף 3.10.2 לדוח העסקה בדבר זימון האסיפה מיום 29.11.2020, המובא בזאת על דרך ההפניה, ולסעיף הוראות והבהרות כלליות למדיניות התגמול של החברה, הוחלט לאשר כי ביחס לחלק המיוחס לחברה (70% מעלות שכרו), החל משנת 2021 ואילך תהיה ההתקשרות עם יו"ר הדירקטוריון באמצעות חוזה העסקה (חלף הסכם ניהול), כאשר החברה לא תישא בעלות נוספת (שהינה בטלה מחמת זניחותה), בגין התגמול באמצעות חוזה ההעסקה כאמור. לפרטים נוספים ראו: (א) את הפירוט בתקנה זו בדו"ח השנתי של החברה לשנת 2019 (פרק רביעי); (ב) דיווחים מיידים מימים 27.5.2019, 1.7.2019 ו-9.7.2019; (ג) דיווחים מיידים מימים 29.11.2020 ו-6.1.2021; הכל כמובא בזאת על דרך ההפניה.

### 2. היקף משרת מר אקירוב כיו"ר דירקטוריון

היקף המשרה של מר אקירוב כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה הינו ככל שיידרש מתפקידו, וזאת לצד עיסוקים אפשריים נוספים, לרבות כהונתו כדירקטור בחברות פרטיות שבבעלותו.

### 3. שיעור החזקה

לפרטים בדבר החזקות:

(א) מר אלפרד אקירוב ראו תקנה 21א להלן.

(ב) מר ג'ורג'י אקירוב ראו דיווח מידי על החזקות ב"ע ונושאי משרה בחברה ליום 31.12.2022 מיום 2.1.2023, המובא בזאת על דרך ההפניה.

### 4. סמנכ"ל הכספים וממלא מקום מנהל כללי

מר מאיר אלחכם מכהן בתפקיד סמנכ"ל הכספים וממלא מקום מנהל כללי החל מיום 25.3.2019 (ללא כל שינוי בתנאי העסקתו בקבוצה). מר אלחכם מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל משנת 2006. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מימים 25.3.2019 ו-22.1.2020, המובאים בזאת על דרך ההפניה. סעיף 5.5.4 למדיניות התגמול



קובע: "הוחלט כי נושא משרה יכהן בתפקיד(ים) משודרג נוסף והוחלט שהשדרוג בתפקיד(ים) הנוסף איננו כולל שדרוג בתנאי הכהונה והעסקה שלו<sup>2</sup>, לעניין אישור התגמול, לרבות לעניין מתן מענקים בשיקול דעת, יש לראות כאילו סך התגמולים ניתנים לו במסגרת תפקידו המקורי בעל מנגנון אישור התגמול המקל וזאת עד תקרת התגמולים המצטברת שהיה זכאי לה באחת מהשלוש שנים האחרונות לכהונתו המקורית (לפי הגבוה)".

#### 5. מנהל הפעילות המלוונאית של החברה

ביום 4.4.2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הסכם העסקה ועדכון הסדרי התגמול עם מר ג'ורג'י אקירוב, (לרבות, באמצעות חברה מטעמו) כמנהל הפעילות המלוונאית של החברה בישראל ובחוו"ל החל ממועד אישור האסיפה הכללית (היינו, החל מיום 4.4.2022) ולמשך תקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית כאמור.

בהתאם להסדרי התגמול שאושרו על ידי האסיפה הכללית, עודכנו תנאי התגמול וההתקשרות עם מר ג'ורג'י אקירוב, לרבות הינו זכאי (באמצעות חברה מטעמו) לרכיב קבוע המשולם כדמי ניהול חודשיים בסך של כ-191.66 אלפי ש"ח (בצירוף מע"מ ככל שיחול), צמוד למדד נובמבר 2021. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 23.2.2022 ו-4.4.2022, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

#### 6. מנהל תחום פעילות הנדל"ן בישראל

מר שמואל בן משה מכהן בתפקידים שונים בקבוצה החל משנת 1988 והחל מיום 1.7.2015 הוא משמש כמנהל תחום פעילות הנדל"ן בישראל של החברה בהיקף של 100% משרה. לפרטים נוספים ראו את הפירוט בפרק ד', תקנה 21, לדוח השנתי לשנת 2015, המובא בזאת על דרך ההפניה.

#### 7. נאמנה (Guardian) על מיצוב וסטנדרטים של הקבוצה בדרגת סמנכ"ל

ביום 6.1.2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת הסדר העסקת הגב' חוה אקירוב כנאמנת מיצוב וסטנדרטים של מלוונות הקבוצה בדרגת סמנכ"ל לתקופה של שלוש שנים, החל מתום תוקף ההסדר הקודם, היינו החל מיום 1.1.2021, וזאת בהתאם לתנאי ההתקשרות כמפורט בדוח עסקה של החברה מיום 29.11.2020, לרבות בשכר חודשי, צמוד מדד, של 30,000 ש"ח בצירוף סך השווה לגילום רעיוני של שווי ההטבה בגין רכב מנהלים מדרגה 6 לשעבר (נכון למועד דוח העסקה בנושא כ-8,240 ש"ח), כמו כן חברה מטעמה של הגב' אקירוב תהא זכאית לסך חודשי, צמוד מדד, של 12,000 ש"ח בגין רכב (והוצאותיו) אשר ישמש את הגב' אקירוב ושיהיה על חשבונה המלא והכל כמפורט בסעיף 3.16.2 בדוח העסקה בנושא. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 29.11.2020 ו-6.1.2021, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

#### 8. חשב הקבוצה

מר אלי ניב מכהן כחשב הקבוצה החל משנת 2006 (כיהן בתפקידים שונים בקבוצה לפני מועד זה), בהיקף של 100% משרה. למר אלי ניב אין זכאות מובנית לבונוס, אלא בכפוף לשיקול דעתה של ההנהלה.

<sup>2</sup> בשים לב לעמדה משפטית מס' 101-21 (מדיניות תגמול), ראו שאלה ותשובה מס' 2 בעמוד 3 (והערת שוליים 3).

## 9. פרטים נוספים :

- (א) תגמול דירקטורים: סך השכר וטובות הנאה של בעלי עניין, שאינם מועסקים על ידי החברה או מעניקים לה שירותים, ששילמה החברה בשנת 2022, הסתכם בכ-892 אלפי ש"ח (לא כולל את היו"ר ואת מנהל תחום הפעילות המלונאית), לא כולל פרמיה בגין ביטוח דירקטורים ונושאי משרה.
- (ב) שיפוי וביטוח נושאי משרה: לנושאי המשרה בחברה אושרה הענקת כתב שיפוי וכן הם נהנים מביטוח, ולפרטים ראו את הפירוט בסעיפים 12.1.3 ו-12.1.4 לפרק ד' לדוח (תקנה 22 לפרק זה). יובהר כי לנושאי המשרה בחברה לא הוענק פטור.
- (ג) נשיאת לוקה בעלויות מנהלים בחברה: בהתאם להחלטות החברה, חברת הבת Locka, נושאת/מחויבת בשנת הדוח בכ-56% מהעלות בגין מנהל הפעילות המלונאית (ר' פירוט להלן) ונושאת/מחויבת ב-30% מהעלות בגין יו"ר דירקטוריון החברה (ראו פירוט להלן).
- (ד) נשיאת חברת הניהול בעלויות מנהל בחברה: בנוסף לאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, בהתאם להחלטות החברה, נושאת חברת הניהול (ראו סעיף 12.1.8 להלן) למועד הדוח בכ-20% מהעלות בגין מנהל הפעילות המלונאית.

**ביחס ליו"ר החברה** - ביום 13.2.2022 וביום 27.3.2022 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מטעמי שמרנות וכדי לזכות את החברה, שלא להפסיק בשלב זה ולהמשיך את ההסדר לפיו Locka נושאת בחלק מעלות דמי הניהול המשולמים ליו"ר, וזאת לתקופה נוספת של 3 שנים (עד אישור הדוח השנתי לשנת 2024) או עד שיוחלט אחרת, לפי המוקדם מביניהם. עוד אישרה ועדת הביקורת כי החלטה זו איננה מהווה עסקה חריגה וכן מהווה עסקה זניחה (בהתאם להגדרה המפורטת בפרק ה' לדוח זה).

**ביחס למנהל הפעילות המלונאית** - בהמשך להחלטות קודמות, ועדת הביקורת החליטה ביום 3.5.2015 לעדכן את המפתח לפיו יחושב יחס הנשיאה של Locka בעלות העסקתו של מר ג'ורג'י אקירוב, כך שיחס הנשיאה בעלות יהיה בהתאם למדד של מפתח הכנסות מהחדרים של המלונות (חלף מפתח של חדרים מנוהלים). בהתאם להחלטות החברה, נכון לשנת הדוח ובהתאם למדד של מפתח הכנסות, שיעור הנשיאה של Locka מעלות העסקה עמד על 56%. לפרטים נוספים ראו את הפירוט בפרק ד', תקנה 21, לדוח השנתי לשנת 2015 וסעיף 5.ג. לדוח העסקה מיום 21.11.2019. כמו כן וכאמור בסעיף קטן (ד) לעיל, נושאת חברת הניהול למועד הדוח בכ-20% מהעלות בגין מנהל הפעילות המלונאית.

## 10. תקנה 21(ב) - תגמולים לנושאי משרה בכירה ממועד הדוח ועד למועד הפרסום (אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים בשנת הדוח)

נכון למועד פרסום הדוח, מר מאיר אלחכם זכאי בגין כהונתו כסמנכ"ל הכספים למענק בסך של 500,000 ש"ח.

[\*] ביום 25.3.2019 לצד כהונתו כסמנכ"ל כספים מונה מר אלחכם כמ"מ מנכ"ל (ללא תגמול נוסף בשל כך). מר אלחכם מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל משנת 2006. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.5.4 למדיניות התגמול, וכן תקנה 21 א' ביאור [4] ותקנה 26 א' לפרק ד' זה וכן, דיווחים מיידיים מימים 25.3.2019 ו-22.1.2020, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

11. תקנה 21א - בעלות השליטה בתאגיד

למיטב ידיעת החברה:

מר אלפרד אקירוב הינו בעל השליטה בחברה, כדלקמן: (א) באמצעות החזקה ישירה של מר אקירוב ב-1,012 מניות של החברה; (ב) באמצעות אקירוב אחזקות (1999) בע"מ אשר החזיקה ביום 31.12.2022 סך של 16,948,023 מניות של החברה והמחזיקה נכון למועד הדוח סך של 16,947,514 מניות של החברה - שהינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל בשליטה בלעדית של מר אלפרד אקירוב.

12. תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

להלן יפורטו פרטים, לפי מיטב ידיעת התאגיד, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר התאגיד התקשר בה (לרבות, התקשרות של תאגיד בשליטת החברה או התקשרות של חברה קשורה של החברה) בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד דוח זה (והכל למעט לגבי עסקאות זניחות, כנזכר להלן):

12.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות<sup>3</sup>

12.1.1. עסקת Locka ("עסקת Locka" או "עסקת לוקה")

12.1.1.1. ביום 22 ביולי 2007 אישרה האסיפה הכללית של החברה<sup>4</sup> את ההתקשרות דלהלן ("דו"ח 2007"): התקשרות בהסכם מייסדים בין החברה לבין מר ג'ורג'י אקירוב ולבין צד שלישי שאינו קשור לבעל השליטה בחברה (בסעיף 12.1.1 זה, "הצד השלישי") ואשר היה בעל מניות מיעוט בחברת P.I.H Property Investment Holding B.V. ("PIH"<sup>5</sup>), חברה בת של החברה, המוחזקת בשיעור של 74.5% (נכון לאותו המועד), להקמת, יסוד והפעלת חברה (בסעיף 12.1.1 זה, "החברה חדשה") שתעסוק (בעצמה או באמצעות חברות בנות) ברכישה, ייזום, פיתוח, בניה, התאמה, השכרה מסחר ופעילויות נלוות בנכסי נדל"ן בתחום בתי מלון יוקרתיים בדרגת 5 כוכבים דה לוקס/פרמיום וכן נכסים מלונאיים שהינם בעלי פוטנציאל לשדרוג לדרגת 5 כוכבים כאמור, אשר אינם

<sup>3</sup> לפרטים בדבר אישור ועדת הביקורת של החברה בדבר סבירות תקופת ההתקשרויות דלהלן בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(2) לחוק החברות ראו את הפירוט בסעיף 12.2 להלן.

<sup>4</sup> ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את האמור לעיל ביום 27 במרץ 2007, ביום 11 לאפריל 2007, ביום 10 במאי 2007, וביום 29 במאי 2007.

<sup>5</sup> במהלך שנת 2016, בוצע בחברה רה-ארגון באופן שבו יוסדה חברת Epic Suisse AG לשעבר SwissPic לצורך אחזקות בחברות P.I.H Property Investment Holding Luxembourg S.A. ו- Bionature S.A.R.L. ולפרטים נוספים ראו סעיפים 1.6 ו-17.1 א' (תיאור עיסקי התאגיד) לדוח השנתי לשנת 2016. לפיכך, יש לראות את הוראות עסקת Locka כמפורט להלן ככל שהן מתייחסות ל-PIH כחלות בשינויים המתחייבים נוכח הרה-ארגון המתואר לעיל.

קשורים בחוזה ניהול והפעלה עם רשת ניהול מלונות חיצונית כלשהי, ו/או קשורים עם רשת ניהול חיצונית כאמור לתקופה שאינה עולה על 5 שנים לאחר מועד רכישת הנכס הרלבנטי, וכן ייזום, פיתוח, בניה, מכירה והשכרה של נכסי נדל"ן כגון מגורי יוקרה, נכסים לשימושי מסחר, מרינה וכדומה במסגרת או כחלק ממתחם מלונאי כאמור - כל האמור מחוץ לגבולות מדינת ישראל בערים מרכזיות ברחבי העולם ו/או באזורי תיירות ברחבי העולם (בסעיף 12.1.1 זה, "תחום הפעילות") כאשר הון המניות של החברה החדשה שתתחלקנה לסוג מניות אחד, באופן שלצדדים להסכם יוקצו מניות רגילות לפי החלוקה כדלקמן: החברה - 80%; מר ג'ורג'י אקירוב - 15%; הצד השלישי - 5% (בסעיף 12.1.1 זה, "יחס ההחזקות").

הוראות הסכם המייסדים לעניין העמדת הלוואות ו/או ערבויות ו/או שירותים ייחשבו כעסקת מסגרת בהתאם לתקנות ההקלות ("עסקת המסגרת").

לפרטים נוספים והרחבה ראו את דוח העסקה של החברה מיום 7.6.2007 ודיווח מיידי מיום 22.7.2007 בדבר אישור האסיפה הכללית של החברה, המובאים בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, לפרטים נוספים בדבר החברה החדשה לרבות, התנאים להקמת החברה החדשה, הון מניותיה, השקעות הצדדים ומימון פעילותו, ניהול החברה וחברות הבנות שלה, דירקטוריון החברה, מדיניות דיבידנד, תקופת ההתקשרות, עבירות מניות החברה החדשה, שיפוי, אי תחרות ראו גם סעיף 12.1.1 לדוח השנתי לשנת 2021 שפורסם ביום 29.3.2022, המובא בזאת על דרך ההפניה.

12.1.1.2 בהמשך לעסקת המסגרת הנ"ל, החליטה הנהלת החברה, ביום 9.7.2009, להגביל את עצמה בקשר עם העמדת הלוואות ו/או ערבויות מכח עסקת המסגרת. תקרת יתרת סכומי הלוואות (בניכוי החזרי הלוואה) וסכומי הערבויות שתעמיד החברה להמשך פעילותה של Locka (מעבר לסכומים שהועמדו עד ליום 30.9.2009, כאמור לעיל) לא תעלה על: (א) 80 מיליון אירו עבור העסקה באמסטרדם; (ב) 190 מיליון לירות שטרלינג עבור העסקה בלונדון; (ג) סכום נוסף של 250 מיליון אירו עבור עסקה או עסקאות עתידיות, בהתאם להמשך פעילותה המתוכננת של Locka, כאמור לעיל, או חמש שנים ממועד החלטת הדירקטוריון (9.7.2009), לפי המוקדם מביניהם. במידה והניצול בפועל עבור אחת מהעסקאות שלעיל יהיה נמוך מהמסגרת שנקבעה, העודף הנ"ל יכול לשמש לכיסוי חוסר (אם וככל שיווצר) בעסקה אחרת המנויה לעיל, כל עוד השימוש בפועל לא יחרוג מהסכום הכולל של סכומי המסגרת כאמור לעיל. הסדר זה אושר על ידי ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 9.7.2009.

12.1.1.3 ביום 22.7.2020 פגה עסקת Locka, ודירקטוריון החברה החליט לבחון את המשך עסקת Locka במישור היחסים שבין החברה לבין מר ג'ורג'י אקירוב. בימים 2.9.2020 ו-28.12.2020 אישרה האסיפה הכללית את הארכות עסקת Locka בהגבלות והתאמות

לתקופות ביניים קצרות, החל מיום 22.7.2020 ועד ליום 22.11.2022 והחל מיום 22.11.2020 ועד ליום 8.3.2021, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 27.7.2020 ו- 27.8.2020 המובאים בזאת על דרך ההפניה.

12.1.1.4. ביום 25.3.2021 אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה: (א) מתווה ההסדרה נשוא עסקת Locka בין מר ג'ורג'י אקירוב לבין החברה; וכן, ומבלי לגרוע מכלליות האישור (ב) עסקת המסגרת האמורה בסעיף 12.1.1.6 לפרק ד' לשנת השנתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 29.3.2022 ("מתווה ההסדרה"). לפרטים נוספים בדבר מתווה ההסדרה, ראו סעיף 12.1.1.6 לפרק ד' לדוח השנתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 29.3.2022, המובא בזאת על דרך ההפניה.

12.1.1.5. בתוך כך, ביום 27.3.2022 דיווחה החברה כי בהמשך לקבוע במתווה ההסדרה כמוגדר לעיל וכמפורט בסעיף 12.1.1.6. לפרק ד' לדוח השנתי של החברה לשנת 2021, לרבות בהתאם להודעה שמסר לחברה, מר ג'ורג'י אקירוב לא מימש את "הזכאות" (כהגדרת מונח זה בה"ש 6) נשוא מתווה ההסדרה עד תום "תקופת הזכאות" (כהגדרת מונח זה בה"ש 6) שחלה ביום 25.3.2022. בנוסף, במסגרת ההודעה שנמסרה לחברה כאמור, הודיע מר ג'ורג'י אקירוב לחברה כי לאור אי מימוש "הזכאות" בנוגע למניות לוקה כאמור לעיל, מטעמי נראות ולמען הסדר, הוא מסכים להחיל על מניותיו בחברת ניהול המלונאות THE SET את המתווה שחל ביחס למניותיו בחברת לוקה באופן, שבכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים בחברה, יחולו על מניותיו בחברת THE SET ההוראות שבסעיף 1.12 (א) לדוח העסקה, בשינויים המתחייבים, ואולם לא תחול "תקופת הזכאות" כהגדרתה בסעיף 1.12 (ב) לדוח העסקה הנ"ל. מובהר, כי הנושא הובא לאישור האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם לדין.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 4.2.2021, 8.3.2021, 10.3.2021, 18.3.2021, 21.3.2021, 25.3.2021 ו-27.3.2022, וכן, סעיף 12.1.1.6 לדוח השנתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 29.3.2022, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

---

6 מניות ג'ורג'י אקירוב תחזרנה להעניק את כל הזכויות והחובות מכוחן בהתקיים לפחות אחת מהחלופות הבאות (בלבד): (א) עד תום 12 חודשים מיום 25.3.2021 ("תקופת הזכאות"), מר ג'ורג'י אקירוב יבקש להימנע מהדילול נשוא מתווה ההסדרה (הגם שאין לו כל חובה לכך בהתאם לדין או בהתאם לעסקת לוקה) ניתנת בידו האפשרות (לרבות באמצעות מכירת מניותיו לצד ג', כולן או חלקן, שיעמיד מימון כאמור) להעמיד בפועל ובמישרין (וללא שהחברה צד או אחראית לכך) את החלק במימון לוקה פרו-רטה להחזקותיו (15%), וזאת בהתאמה לאופן המימון שהועמד (ו/או יועמד) על-ידי החברה ללוקה (ערבויות, מימון, הלוואות בעלים וכו') ("הזכאות"), וכי אז מניותיו יחולו מאליהן להקנות את כלל הזכויות הנובעות ממניות בלוקה ללא צורך באישור כלשהו נוסף. יובהר כי בתום תקופת הזכאות ככל שהזכאות לא מומשה, הזכאות האמורה של מר ג'ורג'י אקירוב בחברה תפקע מאליה. (ב) במקרה שיתקבלו בכל עת (ללא מגבלת זמן) כל האישורים הנדרשים בהתאם לחוק החברות, לרבות יתקבל אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם לפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות והכל בכפוף לתנאים שיקבעו על-ידי האסיפה הכללית, אם וככל שיקבעו, ולפי שיקול דעתה הבלעדי של האסיפה הכללית.

## הבהרות :

א. יצוין, כי החל מיום 25.3.2022 (מועד תום "תקופת הזכאות" (כהגדרת מונח זה בה"ש 6) עסקת Locka ועסקת המסגרת מכוחה אינם נכנסים תחת העסקאות המנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות (קרי, היא איננה מהווה יותר עסקה שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה).

ב. בנוגע להחזקות ב-Locka, לאחר מועד תום "תקופת הזכאות" (כהגדרתו בה"ש 6 לפרק ד' זה) ראו ביאור 10.ב31 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022.

12.1.1.6. לפרטים בדבר הפירוט הטבלאי של הלוואות ו/או ערבויות ו/או שירותים שהועמדו על-ידי החברה לטובת Locka (לרבות לחברות בנות שלה), בהתאם לתקנות ההקלות, מכוח עסקת המסגרת ראו סעיף 12.1.1.6 לדוח השנתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 29.3.2022, המובא בזאת על דרך ההפנייה.

## **12.1.2. תיחום פעילות בין החברה, חברת האם ומר אקירוב**

בפברואר 1993 הגיעו החברה, אל-רוב (ישראל) בע"מ (בסעיף זה: "אלרוב ישראל") ומר אלפרד אקירוב, בעל השליטה בחברה ובאלרוב ישראל, לידי הסדר בדבר חלוקת והסדרת הפעילות העסקית שלהם, שתואר בדו"ח החברה בשנת 1993 כדלקמן: החברה תעסוק בתחום של ייזום קניונים לסוגיהם, בנייתם וניהולם וכן גם בתחום של ייזום בתי דיור מוגן, בנייתם וניהולם וכן גם בבניית מבני תעשייה, ייזוםם והשכרתם או מכירתם. החברה לא תעסוק בבניית מרכזים מסחריים שאינם קניונים או בבניית בתי מגורים (שאינם דיור מוגן). לעניין הסדר התיחום הנ"ל: "קניונים" פירושה מרכזי קניות מבונים הכוללים לפחות שתי: "חנויות עוגן" ומגוון בתי עסק, חנויות, בתי מסחר, מסעדות, בתי קפה, בתי קולנוע וכיו"ב נוספים. סוג בתי העסק במרכז המסחרי, מספרם, מידת הגיוון בינם, שטחי המרכז המסחרי ושאר מרכיבים ומאפיינים עשויים להשתנות ממרכז מסחרי אחד למשנהו. "חנויות עוגן" - פירושה - בית עסק בעל יכולת משיכת קהל בצורה משמעותית ביותר, הנמנה בדרך כלל על רשת ארצית ואשר שטחו מעל 500 מ"ר לפחות ומהווה מעל 10% מתוך כלל השטחים המסחריים בקניון. "בית דיור מוגן" - פירושו בית דירות המיועד למגורי קשישים והכולל בתוכו, בדרך כלל, את השירותים הבאים: מועדון, מרפאה, חדר אוכל, שירותים סעודיים ורפואיים, מטבח, דירת אם בית, משרדים וכיו"ב. אלרוב ישראל וכל שאר חברות בת שלה ו/או חברות שבשליטתה וכן אקירוב ו/או חברות בשליטתו (כל עוד הוא בעל שליטה באלרוב ישראל ו/או חברות בשליטתו (כל עוד הוא בעל שליטה בחברה) לא יהיו מעורבים בתחום של ייזום קניונים לסוגיהם ו/או בתי דיור מוגן ו/או מבנים לתעשייה ו/או בנייתם ו/או ניהולם, זולת באמצעות החברה. אשר לפרויקטים עתידיים, החברה לא תיטול כל חלק ולא תשתתף בכל הפרויקט בו מעורבת אלרוב ישראל או חברות שבשליטתה. אשר לפרויקטים עתידיים מעורבים אשר יכללו "קניון"

כהגדרתו לעיל או "בית דיור מוגן" כהגדרתו לעיל ביחד עם מבני מגורים או משרדים, הרי אלו יהיו בתחום עסקיה של החברה בלבד. אלרוב ישראל ו/או חברות בת שלה ו/או חברות שבשליטתה ו/או אקירוב ו/או חברות שבשליטתו (כל עוד הוא בעל שליטה בחברה) לא יבצעו כל פעולות בנייה על מקרקעין של החברה או עבורה. החברה, אלרוב ישראל וחברת בת שלה תהיינה רשאיות להעמיד הלוואות זו לזו ובלבד שהדבר יאושר כנדרש על פי הדין, ובכל מקרה יאושר על ידי הדירקטוריון, וועדת הביקורת של החברות הנוגעות בדבר. החברה לא תערוב ולא תשעבד נכסים להבטחת חובות אלרוב ישראל לצדדים שלישיים מעבר לערבויות שהיו בתוקף במועד ההסדר. שינוי בהסדרים דלעיל מותנה באישור ועדת הביקורת של החברה, באישור הדירקטוריון של החברה ובאישור אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, כפי שמאושרות על פי הדין עסקאות עם בעלי עניין.

יצוין כי ביום 30.6.2015 הושלמה עסקת המיזוג בין החברה ואלרוב ישראל, באופן שאלרוב ישראל התמזגה לתוך החברה וחוסלה, כאשר במסגרת עסקת המיזוג קלטה החברה את נכסיה, זכויותיה, התחייבויותיה, הונה ופעילותה של אלרוב ישראל לחברה.

### שיפוי 12.1.3.

12.1.3.1. ביום 25.12.2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה, להמשיך את תוקף כתב ההתחייבות לשיפוי לדירקטורים ו/או נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם, כפי שיכהנו בחברה או בחברות בנות מעת לעת, וביניהם ה"ה אלפרד אקירוב (יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה) וג'ורג'י אקירוב מנהל הפעילות המלוונאית של הקבוצה בישראל ובחוו"ל (ובנו של בעל השליטה), וזאת מבלי לגרוע מכתבי השיפוי שאושרו כדין בחברה.

12.1.3.2. ביום 13.10.2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה, תיקון לתקנה 129ב לתקנון החברה, העוסקת בין השאר בשיפוי דירקטורים ונושאי משרה בחברה באופן שנקבע כי ההתחייבות לשיפוי בגין חבות כספית שהוטלה על נושא משרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין תהא מוגבלת לסך השווה ל-25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד השיפוי בפועל ולא תחול עוד המגבלה של 36 מיליון ש"ח. מבלי לגרוע מהאמור, במסגרת אותה אסיפה אושר גם עדכון לכתב ההתחייבות לשיפוי נושאי משרה הקיים בחברה אשר יוענק לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות דירקטורים ו/או נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרובו, ולגביהם בכפוף להוראות 275(א1)(1), כפי שיכהנו בחברה או בחברות בנות מעת לעת.

12.1.3.3. לפרטים והרחבה ראו את דיווחי החברה מימים 24.5.2005, 19.6.2005, 18.11.2014, 4.12.2014, 25.12.2014, 7.9.2016 ו-13.10.2016, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

#### 12.1.4. ביטוח

12.1.4.1. ביום 29.7.2022 דיווחה החברה, לרבות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, בדבר אישור ועדת הביקורת והתגמול של החברה את חידוש פוליסת הביטוח של החברה לשנה מיום 1.8.2022, בהתאם ובכפוף לתנאי ההתקשרות (כמוגדר להלן). "תנאי ההתקשרות", משמע - התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה שגבול האחריות המינימלי של פוליסת הביטוח לא יפחת מ-20 מיליוני דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת ביטוח, כאשר לפי שיקול דעת החברה, ייתכן וגבול האחריות כאמור (חלקו או כולו) יכול גם כיסוי לחברה כנגד תביעות ניירות ערך וכן, כיסוי נוסף של 5 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ובסה"כ לתקופת ביטוח (Side A) וזאת מעבר לגבול האחריות לעיל או גבול אחריות גבוה יותר שיהיה, מעת לעת ("מינימום כיסוי"). מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובכפוף למינימום כיסוי, החברה תוכל להגדיל מידי שנה את הכיסוי הביטוחי, כפי שיהיה מעת לעת, ובלבד שהפרמיה השנתית בגין פוליסת הביטוח לא תעלה מעל ל-25% לעומת השנה הקודמת. ועדת הביקורת והתגמול של החברה אישרה בישיבתה האמורה גם כדלקמן: (א) ההתקשרות הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה; (ב) הפרמיה השנתית הנוכחית בה תשא החברה, תעמוד על כ-162.3 אלפי דולר ארה"ב (לעומת כ-221.7 אלפי דולר אשתקד), ההשתתפות העצמית בגין תביעות ני"ע נגד החברה תעמוד על סך של 250,000 דולר (לעומת סך של 350,000 דולר בשנה אשתקד) וההשתתפות העצמית לחברה בגין שיפוי שהחברה תעניק לדירקטורים ונושאי המשרה תעמוד על סך של 150,000 דולר (אין שינוי לעומת אשתקד); (ג) הפוליסה תחול גם ביחס ליו"ר דירקטוריון החברה, מר אלפרד אקירוב, שהינו בעל השליטה בחברה וכן ביחס לה"ה הגב' חוה אקירוב (נאמנה על מיצוב וסטנדרטים בקבוצה) ומר ג'ורג'י אקירוב (דירקטור ומנהל הפעילות המלונאית של הקבוצה בישראל ובחו"ל).

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.7.2022, המובאים בזאת על דרך ההפנייה.

#### 12.1.5. הסדרי הניהול

לפרטים בדבר הסדרי הניהול עם חברת הניהול (חברה בשליטת מר אקירוב) ראו את הפירוט הנכלל ביחס לתקנה 21(א) (לרבות הפירוט שבביאור 1) לפרק ד' לדוח.

#### 12.1.6. תנאי העסקת מר ג'ורג'י אקירוב



לפרטים בדבר ההתקשרויות עם מר ג'ורג'י אקירוב ראו את הפירוט הנכלל ביחס לתקנה 21(א) (לרבות הפירוט שבביאור 5) לפרק ד' לדוח, וכן את הפירוט ביחס "למיזם חברת הניהול" בסעיף 12.1.8 לפרק ד' לדוח.

#### 12.1.7. תנאי העסקת גב' חוה אקירוב

לפרטים בדבר ההתקשרויות עם הגב' חוה אקירוב ראו את הפירוט הנכלל ביחס לתקנה 21(א) (לרבות הפירוט שבביאור 7) לפרק ד' לדוח.

#### 12.1.8. מיזם חברת הניהול ("חברת הניהול" או "The Set")

ביום 29.12.2011 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 15 ו-20 בנובמבר 2011 (בהתאמה), שהחברה תתקשר בהסכם להקמת חברה אשר תתמחה בניהול בתי מלון מובילים בארץ ובעולם (חברת הניהול) וזאת בשותפות בין החברה (85%) לבין מר ג'ורג'י אקירוב (15% ; לרבות באמצעות חברה בשליטתו), נושא משרה בחברה ובנו של בעל השליטה בחברה, אשר מיועד להוביל את מיזם חברת הניהול ולעמוד בראשו וכן חברת הניהול תתקשר עם חברות הקבוצה הרלבנטיות בהסכם מתן שירותי ניהול מחברת הניהול למלוונות הקבוצה.

יצוין, כי לא יחול שינוי בתנאי העסקתו של מר ג'ורג'י אקירוב בחברה שהינם כמפורט בהתאם לתקנה 21(א) לעיל, ואולם חברת הניהול תישא ב-20% מעלות העסקתו של מר ג'ורג'י אקירוב (כאמור בסעיף 13.3.2 לנספח ה'-1 לדוח העסקה מיום 25.12.2011), וזאת בהתחשב בכך שהוא יקדיש חלק מזמנו לפעילותה לצד פעילותו בחברה ובקבוצתה. למען הסר ספק מובהר, כי מר ג'ורג'י אקירוב לא יהיה זכאי לשכר נוסף בחברת הניהול הנ"ל.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מימים 27.11.2016 ו-28.11.2016 החליטו שלא לממש את אפשרות היציאה של החברה בתום 5 שנים מיום 1.1.2012 משירותי הניהול הניתנים על ידי מר ג'ורג'י אקירוב ו/או מתקופת מתן שירותי הניהול למלוונות (כאמור בסעיפים 14 ו-11 לנספחים ה'-1 ו-ה'-2 לדוח העסקה, בהתאמה), באופן שההסדרים אלו יהיו בתוקף למשך 3 ו-5 שנים נוספות. כמו-כן, ועדת הביקורת אישרה כי תקופת ההתקשרויות האמורות לעיל הינה סבירה בנסיבות העניין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29.11.2016 המובא בזאת על דרך ההפניה.

יצוין כי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2016 הוקמה חברת הניהול.

ביום 2.12.2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לצד הסכם העסקה והסדרי התגמול עם מר ג'ורג'י אקירוב כמנהל הפעילות המלוונאית של החברה בישראל ובחו"ל, להאריך את ההתקשרות בהסכם למתן שירותי הניהול לחברה אשר מתמחה בניהול בתי מלון מובילים בארץ

ובעולם, ללא שינוי בהיקף התגמול, החל מתום הסכם העסקתו הקודם (היינו, החל מיום 18.1.2020) ועד ליום 30.6.2021. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 17.10.2019, 21.11.2019 ו-3.12.2019, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

בתוך כך, ביום 1.7.2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לצד הסכם העסקה והסדרי התגמול עם מר ג'ורג'י אקירוב כמנהל הפעילות המלוונאית של החברה בישראל ובחו"ל, להאריך את ההתקשרות בהסכם למתן שירותי הניהול לחברה אשר מתמחה בניהול בתי מלון מובילים בארץ ובעולם, ללא שינוי בהיקף התגמול, החל מתום הסכם העסקתו הקודם (היינו, החל מיום 30.6.2021) ועד תום 3 שנים ממועד אישור האסיפה הכללית. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 26.5.2021 ו-1.7.2021, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 4.4.2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הסכם העסקה ועדכון הסדרי התגמול עם מר ג'ורג'י אקירוב, כמנהל הפעילות המלוונאית של החברה בישראל ובחו"ל החל מתום הסכם העסקתו הקודם ממועד אישור האסיפה הכללית (היינו, החל מיום 4.4.2022) ועד תום 3 שנים ממועד אישור האסיפה הכללית. לפרטים נוספים ראו פירוט בסעיף 9 לפרק ד' זה ודיווחים מיידיים מימים 23.2.2022 ו-4.4.2022, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 25.3.2022, הודיע מר ג'ורג'י אקירוב לחברה כי לאור אי מימוש "הזכאות" (כהגדרת מונח זה בה"ש 6) בנוגע למניות לוקה כאמור בסעיף 12.1.1.5 לעיל, מטעמי נראות ולמען הסדר, הוא מסכים להחיל על מניותיו בחברת ניהול המלוונאות THE SET את המתווה שחל ביחס למניותיו בחברת לוקה באופן, שבכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים בחברה, יחולו על מניותיו בחברת THE SET ההוראות שבסעיף 1.12(א) לדוח העסקה, בשינויים המתחייבים, ואולם לא תחול "תקופת הזכאות" כהגדרתה בסעיף 1.12(ב) לדוח העסקה הנ"ל. מובהר, כי הנושא אושר על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם לדין.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 4.2.2021, 8.3.2021, 10.3.2021, 18.3.2021, 21.3.2021, 25.3.2021 ו-27.3.2022 וכן, סעיף 12.1.1.5 לפרק ד' זה לעיל וסעיפים 12.1.1.6 ו-12.1.1.7 לדוח השנתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 29.3.2022, המובאים בזאת על דרך ההפניה. במהלך שנת הדוח חוייבה חברת הניהול ב-20% מעלות מנהל הפעילות המלוונאית בהתאם להסכמים, ואולם יצויין כי עד למועד הדוח לא חויבו המלוונות בישראל בתגמול כלשהו לחברת הניהול, באופן המיטיב עם החברה.

#### 12.1.9. מדיניות תגמול

לפרטים בדבר מדיניות התגמול ראו את הפירוט הנכלל ביחס לתקנה 21(א) לפרק ד' לדוח.

#### 12.2. סבירות תקופת עסקאות בעלי עניין

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 23.11.17 קבעה כי תקופת ההתקשרות ביחס לתיחום הפעילות בין החברה ומר אלפרד אקירוב כמפורט בדוח זה לעיל, הינה סבירה בנסיבות העניין ואולם מטעמי שמרנות וזהירות נקבע כי ההסדר האמור יובא לדיון ובחינה נוספים עוד 6 שנים ממועד ההחלטה הנ"ל וזאת אלא אם יהיו שינויים מהותיים.

לפרטים נוספים ביחס לסבירות תקופת עסקאות בעלי עניין ראו את הפירוט הנכלל בפרק ד', תקנה 22, לדוח השנתי ל-2015 וכן את סעיף 12.1.8 לעיל.

### 12.3. עסקאות אחרות (שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות)

#### 12.3.1. נוהל שימוש במטוס הקבוצה

12.3.1.1. ביום 17.9.2009 אימצו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה נוהל שימוש על ידי Locka במטוס. במסגרת הנוהל נקבע, בין היתר, כי השימוש במטוס על ידי לוקה ייעשה לצרכים העסקיים של הקבוצה וכחלק ממהלך העסקים הרגיל. לפרטים והרחבה ראו דיווח מידי של החברה מיום 17.9.2009.

12.3.1.2. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בישיבותיהם מימים 15.11.2011 ו-20.11.2011 (בהתאמה), אישרו להחיל את נוהל החברה בדבר שימוש במטוס הקבוצה כפי שאושר ודווח ביום 17.9.2009 גם על חברת הניהול האמורה בסעיף 12.1.8 לפרק ד' לדוח. לפרטים והרחבה ראו דיווחים מיידים של החברה מימים 21.11.2011 ו-25.12.2011 (דוח עסקה מעדכן), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

12.3.1.3. יצויין כי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו בישיבותיהם מהימים 3.2.2019 ו-31.3.2019 בהתאמה, בהתאם להמלצות יועצי החברה, עידכון לדמי השימוש הקבועים בנוהל המטוס, אשר מיטיב עם החברה באופן שגדל סכום תעריף שעת טיסה וכן הוא כולל בחובו גם את מרכיבי החניה ושהיית המטוס מחוץ לבסיס האם; וכן, במידה והשימוש במטוס על ידי Locka יהיה בשנה מסוימת 80% או יותר מהשימוש הכללי במטוס, Locka תשא בעלות השימוש כמתואר או בעלות השנתית של המטוס (לפי שיעור השימוש) לפי הגבוה ביניהם.

12.3.1.4. כחלק מרצונה של החברה להתנהל בשקיפות ובהוגנות מרביים, החברה כוללת בזאת את סך התשלומים ש-Locka חויבה בהם במסגרת נוהל זה בתקופת הדוח (1.1.2022 - 31.12.2022): כ-7,455 אלפי ש"ח.

### 12.4. עסקאות זניחות

לפרטים בדבר הגדרת "עסקה זניחה" כפי שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה, ראו סעיף 5 לפרק ה' לדוח.

**תקנה 24(א) - מניות וני"ע המוחזקים ע"י בעלי עניין בתאגיד ונושאי משרה בכירה מעודכן לתאריך הדוח**

שם המחזיק	שם, סוג וסדרה של נייר ערך	כמות ניירות ערך מעודכנת	שיעור החזקה הון %	% הצבעה	שיעור החזקה (דילול מלא) הון %	% צבעה
אלפרד אקירוב	מניה רגילה	1,012	0.0048%	0.0048%	0.0048%	0.0048%
אקירוב אחזקות (1999) בע"מ	מניה רגילה	16,947,514	80.4958%	80.4958%	80.4958%	80.4958%
אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ	מניה רגילה	4,549,636	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
אקירוב השקעות ופיתוח בע"מ	מניה רגילה	1,208,446	5.7398%	5.7398%	5.7398%	5.7398%
מור גמל ופנסיה בע"מ [*]	מניה רגילה	1,142,347	5.4258%	5.4258%	5.4258%	5.4258%
מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ [*]	מניה רגילה	12,530	0.0595%	0.0595%	0.0595%	0.0595%
מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ [*]	אג"ח (סדרה ד')	587,430	0.36%	0.36%	0.36%	0.36%
מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ [*]	אג"ח (סדרה ה')	400,000	0.13%	0.13%	0.13%	0.13%
מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ [*]	אג"ח (סדרה ו')	15,629,811	2.58%	2.58%	2.58%	2.58%
מור גמל ופנסיה בע"מ*	אג"ח (סדרה ו')	30,501,187	5.03%	5.03%	5.03%	5.03%
אלרוב וונצ'רס	אג"ח (סדרה ה')	109,031	0.035%	0.035%	0.035%	0.035%
אלרוב וונצ'רס	אג"ח (סדרה ד')	22,694	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%

[\*] ככל שהובא לידיעת החברה על פי חוק.

14. תקנה 24(ב) - מניות וני"ע המוחזקים ע"י בעלי עניין בתאגיד ונושאי משרה בכירה בחברה בת או בחברה קשורה של התאגיד, נכון לתאריך הדוח  
אין.

15. תקנה 24א - הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים

31 בדצמבר 2022		סוג מניות
מונפק ונפרע	רשום	
שקל חדש	שקל חדש	
[*]25,603,558	100,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח

[\*] יצויין כי מתוך סך המניות הרשומות בהון המונפק והנפרע של החברה קימות 2,549,636 מניות רדומות המוחזקות ע"י החברה נכון ליום 31.12.2022 ו- 4,549,636 מניות רדומות נכון למועד פרסום הדוח.

16. תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של התאגיד

לפרטים אודות מרשם בעלי מניות של החברה למועד דוח זה, ראו דיווח מידי מיום 1.1.2023, המובא בזאת על דרך ההפנייה. יצויין כי מאז מועד הדיווח לא רכשה החברה מניות.

17. תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד למועד הדוח

שם	אלפרד אקירוב	רוני בר-און (סיים כהונתו ביום 8.5.2022)	איתן רף	ענת לוי (סיימה כהונתה ביום 8.12.2022)	ג'ורג'י אקירוב	ציון קינן (סיים כהונתו ביום 27.3.2022)	אורנית קרביץ (סיימה כהונה ביום 21.2.2022)	נעמי שפירר בלפר (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	אסנת הלל פיין (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	יובל גביש (החל לכהן ביום 2.11.2022)
תפקיד	יו"ר דירקטוריון	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי (סוג כדב"ת ביום 15.2.2022)	דירקטורית	דירקטור	דירקטור	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור
ת.ז.	73929838	008516262	001587161	069420867	023760929	053508594	032231078	022413827	022151922	055441315

שם	אלפרד אקירוב	רוני בר-און (סיים כהונתו ביום 8.5.2022)	איתן רף	ענת לוי (סיימה כהונתה ביום 8.12.2022)	ג'ורג'י אקירוב	ציון קינן (סיים כהונתו ביום 27.3.2022)	אורנית קרביץ (סיימה כהונה ביום 21.2.2022)	נעמי שפירר בלפר (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	אסנת הלל פיין (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	יובל גביש (החל לכהן ביום 2.11.2022)
תאריך לידה	5.1.1941 (לפי המצוין בת"ז)	2.6.1948	31.8.1941	13.5.1963	17.7.1968	3.9.1955	12.4.1975	17.5.1966	18.11.1965	22.8.1958
מען להמצאת כתבי בי דין	שד' רוטשילד 46, תל אביב מגדל אלרוב	יוניצמן 2 תל אביב, דירה 491.	שד' שאול המלך 1, תל אביב	עיר שמש 61, תל אביב	שד' רוטשילד 46 תל אביב, מגדל אלרוב	שמגר 15, תל אביב	האלוף נחמיה תמרי 10/28, חולון	קרייתי 3, רמת גן	י.ל גורדון 20 דירה 11, תל אביב	ניסים אלוני 4, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה או בוועדות של הדירקטוריו ן	לא	ועדת ביקורת ותגמול, ועדת מאזן	עד ליום 15.2.2022 לא היה חבר בוועדה כלשהי. החל מיום 15.2.2022 (קרי, לאחר סיווגו כדב"ת כאמור לעיל) - ועדת מאזן, ועדת ביקורת ותגמול	ועדת ביקורת ותגמול, ועדת מאזן	לא	לא	ועדת ביקורת ותגמול	ועדת ביקורת ותגמול, ועדת מאזן	ועדת ביקורת ותגמול	ועדת מאזן
דירקטור חיצוני או בלתי תלוי	לא	חיצוני	עד ליום 15.2.2022 - לא. החל מיום 15.2.2022 - דב"ת	לא	לא	לא	חיצוני	חיצוני	חיצוני	לא

שם	אלפרד אקירוב	רוני בר-און (סיים כהונתו ביום 8.5.2022)	איתן רף	ענת לוי (סיימה כהונתה ביום 8.12.2022)	ג'ורג'י אקירוב	ציון קינן (סיים כהונתו ביום 27.3.2022)	אורנית קרביץ (סיימה כהונה ביום 21.2.2022)	נעמי שפירר בלפר (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	אסנת הלל פיין (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	יובל גביש (החל לכהן ביום 2.11.2022)
עובד החברה, חברת בת, חברה קשורה או של בעל עניין בו	יו"ר דירקטוריון החברה, כיהן כמנכ"ל החברה הזמני החל מיום 27.6.2017 ועד 31.12.2018 ומשמש כדירקטור בחברות בנות וקשורות שלה, וכמפורט להלן	לא	כיהן כדירקטור בחברת EPIC עד לסוף חודש פברואר 2016; מכהן כדירקטור בקרן אלרוב (ללא תמורה)	חברת ועדת ההיגוי של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן (ללא תמורה)	החל משנת 2007 משמש כמנהל הפעילות המלונאית של החברה	לא	לא	לא	לא	לא
השנה בה החלה כהונתו כדירקטור	1984	2013	2016	2018	2021	2021	2016	2022	2022	2022
השכלה	תיכונית	LL.B במשפטים מהאוניברסיטה העברית בירושלים; עו"ד מוסמך.	B.A בכלכלה וביחסים בינלאומיים מהאוניברסיטה העברית; M.A במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית.	B.A בכלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית; M.A במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית.	B.A. במשפטים מהאוניברסיטה העברית; M.A במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית.	B.A. בתחום מדעי הרוח מהאוניברסיטה העברית; M.A הפתוחה; M.A. בלימודי עבודה	LL.B ו- LL.M במשפטים מהאוניברסיטה העברית; M.B.A במנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי הרצליה;	B.A תואר ראשון במתמטיקה שימושית, מהטכניון; M.Sc. תואר שני בחקר ביצועים וניתוח מערכות, הנדסה	B.A תואר כללי, מהאוניברסיטה העברית; לימודי מנהל עסקים, במכללה למנהל; MBA תואר שני במנהל עסקים, מהאוניברסיטה העברית. תל אביב.	B.A בתחום מדעי החברה והרוח מהאוניברסיטה הפתוחה.

שם	אלפרד אקירוב	רוני בר-און (סיים כהונתו ביום 8.5.2022)	איתן רף	ענת לוי (סיימה כהונתה ביום 8.12.2022)	ג'ורג'י אקירוב	ציון קינן (סיים כהונתו ביום 27.3.2022)	אורנית קרביץ (סיימה כהונה ביום 21.2.2022)	נעמי שפירר בלפר (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	אסנת הלל פיין (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	יובל גביש (החל לכהן ביום 2.11.2022)
					Business School NY	מאוניברסיטת תל אביב.	דוקטורט בפילוסופיה מאוניברסיטת תל אביב.	תעשייה וניחול, מהטכניון; PhD דוקטורט במימון, מנהל עסקים, מאוניברסיטת תל אביב.		
מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	כן	כן	כן	כן	כן	לא	כן	כן	כן
כשירות מקצועית	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן
"דירקטור חיצוני מומחה"	-	כן	כן	כן	לא	לא	לא	כן	כן	כן (דירקטור מומחה, לא חיצוני)
עיסוק בחמש השנים האחרונות	יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל החברה הזמני (סיים את כהונתו בדצמבר 2018), דירקטור	בעל משרד עורכי דין רוני בר און ושות'; בעל משרד ר. בר און ייעוץ משפטי; וכן דירקטור	דירקטור כמפורט בפירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור כמובא להלן,	משנה למנכ"ל כלל ביטוח הממונה על החטיבה הפיננסית (סיימה	החל משנת 2007 מנהל הפעילות המלוואית של החברה	כיום איש עסקים פרטי, מנהל חברת השקעות "א.ג. מעיין	חברה במליאת רשות ניירות ערך ערך (סיימה כהונתה בחודש מרץ	החל משנת 2022 : מנהלת מרכז הראל לחקר שוק ההון בפקולטה	החל משנת 2017 : (א) ע. שפרעם ניהול בע"מ – חברת יזמות נדל"ן ישראל – אירופה	החל משנת 2022 : יו"ר פעיל באמפא קפיטל בע"מ. 2020-2022 : משנה למנכ"ל



שם	אלפרד אקירוב	רוני בר-און (סיים כהונתו ביום 8.5.2022)	איתן רף	ענת לוין (סיימה כהונתה ביום 8.12.2022)	ג'ורג'י אקירוב	ציון קינן (סיים כהונתו ביום 27.3.2022)	אורנית קרביץ (סיימה כהונה ביום 21.2.2022)	נעמי שפירר בלפר (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	אסנת הלל פיין (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	יובל גביש (החל לכהן ביום 2.11.2022)
	ומנכ"ל בחברות המפורטות להלן.	כמפורט בפירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור כמובא להלן.	וכן: יועץ בכיר במורגן סטאנלי (סיים כהונתו בחודש מאי 2017); דירקטור בתמרס טלקום בע"מ (סיים כהונתו בשנת 2018); דירקטור ב Alon USA MLP (סיים כהונתו בשנת 2018); דירקטור ב- Verifone Holdings INC (סיים כהונתו בשנת 2018); חבר בחבר הנאמנים של עמותת "ידידי עתידים", חבר בדירקטוריון הציבורי של	כהונתה בחודש יולי 2018), יו"ר כלל ביטוח אשראי (סיימה כהונתה בחודש יולי 2018); מנכ"ל מגדל אחזקות ביטוח ויו"ר מגדל ביטוח (סיימה כהונתה בחודש ינואר 2015); משנה למנכ"ל בנק הפועלים הממונה על חטיבת השווקים הפיננסיים, יו"ר פועלים שוקי הון וחברת		השקעות בע"מ; 2009-2016 מנכ"ל בנק הפועלים.	2012); יועצת בכירה ליו"ר רשות ני"ע ומנהלת המחלקה הבינלאומית ברשות ני"ע (סיימה את תפקידה בחודש יולי 2015); בעלת חברת או.ק. ייעוץ ופיתוח עסקי בע"מ העוסקת בתחום הייעוץ לרבות ייעוץ לבורסת ת"א ולבורסת נאסד"ק בארה"ב בנושאים שאינם נוגעים ו/או רלבנטיים לשוק החברות	לניהול באוניברסיטת תל אביב; החל משנת 2019: מרצה מן החוץ באוניברסיטת תל אביב, קורסים בניהול פיננסי; החל משנת 2016 ועד מאי 2021: מנהלת אגף חדרי עסקאות וברוקראג' בבנק הפועלים. 2016-2018 דירקטורית וחברה בועדה לניהול סיכונים של דירקטוריון הבורסה	– ייעוץ, איתור ובחינת מיזמים בתחומים טכנולוגיים שונים, נדל"ן מניב בארץ ובחו"ל; (ב) ייזום והקמה של חברת מרפאה לאסתטיקה פרופ' גור – שפרעם בע"מ הפעילות כוללת תכנון, בניית תכנית עסקית, הקמת חברה, רכישת מכשור וניהול עובדים.	וראש החטיבה העסקית בבנק דיסקונט. 2011-2020: ראש החטיבה הבנקאית בבנק דיסקונט.

שם	אלפרד אקירוב	רוני בר-און (סיים כהונתו ביום 8.5.2022)	איתן רף	ענת לוין (סיימה כהונתה ביום 8.12.2022)	ג'ורג'י אקירוב	ציון קינן (סיים כהונתו ביום 27.3.2022)	אורנית קרביץ (סיימה כהונה ביום 21.2.2022)	נעמי שפירר בלפר (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	אסנת הלל פיין (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	יובל גביש (החל לכהן ביום 2.11.2022)
			ארגון "נוער מוביל שינוי", יו"ר מילבת (סיים את כהונתו בשנת 2016), חבר הנהלה בקרן "בוקסנבוים-נטע".	דירקטוריון פועלים שוויץ (סיימה כהונתה בחודש דצמבר 2013); כמו כן חברת ועדת ההיגוי של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן (ללא תמורה); מנהלת פעילות בלאקרוק ישראל (החל מספטמבר 2019); נציגת ציבור בועדת ההיגוי של C4IR - ועדת ההיגוי של המרכז לרגולציה לטכנולוגיות חדשניות ברשות			הציבוריות הקיים בישראל וכן שותפה בקרן השקעות CMIG (סיימה את כהונתה בשנת 2018) וב-Guez Partners; שותפה בקרן השקעות Maor Investments; וכן דירקטורית כמפורט בפירוט התאגידים בהם משמשת כדירקטורית כמובא להלן.	לניירות ערך(ללא גמול).		

שם	אלפרד אקירוב	רוני בר-און (סיים כהונתו ביום 8.5.2022)	איתן רף	ענת לוין (סיימה כהונתה ביום 8.12.2022)	ג'ורג'י אקירוב	ציון קינן (סיים כהונתו ביום 27.3.2022)	אורנית קרביץ (סיימה כהונה ביום 21.2.2022)	נעמי שפירר בלפר (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	אסנת הלל פיין (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	יובל גביש (החל לכהן ביום 2.11.2022)	
				החדשנות (החל משנת); חברת ועדת מייצגת של BeyondMind (פרו בונו) (החל משנת 2021 ועד לחודש פברואר 2022); וכן דירקטורית כמפורט בפירוט התאגידים בהם משמשת כדירקטורית כמובא להלן.							
<b>פרוט התאגידים בהם הוא משמש דירקטור</b>	יו"ר דירקטוריון החברה <u>יו"ר דירקטוריון</u> <u>ומנכ"ל בחברות</u> : טכנורוב אחזקות (1993) בע"מ (יו"ר בלבד), אינימור	דח"צ בגזית גלוב בע"מ; דב"ת בחברת טרמינל איקס אונליין בע"מ ודירקטור ויו"ר דירקטוריון	דרך ארץ הייוויז בע"מ; אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (סיים כהונתו בשנת 2020); וולפסון קלור	מכון אהרון למדיניות כלכלית; חברת דירקטוריון התזמורת הפילהרמונית	The Set Hotels Management Company Limited; Café Royal	אין	דח"צ בחברת חילן בע"מ (סיימה כהונתה בחודש מאי 2020); דח"צ בחברת קסטרו	כהן פיתוח גז ונפט; חברת ועד מנהל "אחת מתשע"	דירקטורית במהדרין בע"מ; דירקטורי ת חיצונית באקס ל טי אל ביופרמסוטיקל בע"מ;	יו"ר דירקטוריון באמפא קפיטל בע"מ ודב"ת בחברת מבטח שמיר אחזקות בע"מ.	

שם	אלפרד אקירוב	רוני בר-און (סיים כהונתו ביום 8.5.2022)	איתן רף	ענת לוין (סיימה כהונתה ביום 8.12.2022)	ג'ורג'י אקירוב	ציון קינן (סיים כהונתו ביום 27.3.2022)	אורנית קרביץ (סיימה כהונה ביום 21.2.2022)	נעמי שפירר בלפר (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	אסנת הלל פיין (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	יובל גביש (החל לכהן ביום 2.11.2022)
	בע"מ, אל-רוב נכסים ובנין (1983) בע"מ, גיא טכסטיל בע"מ, אל-רוב תעשיות (1970) בע"מ (בהליכי פירוק), אל-רוב יעוץ ויזום עסקים (1982) בע"מ. <u>דירקטור בחברות:</u> אלרוב ממילא 2006 בע"מ, אלרוב תקשורת (1994) בע"מ (בהליכי פירוק), אקירוב אחזקות (1999) בע"מ, מגדלי אלרוב ניהול והפעלה בע"מ, באלאנס חברה להשקעות בע"מ, אלרוב ונצ'רס בע"מ, מגדלי אלרוב (1992)	בחברת תמר פטרולים בע"מ.	מאיר בע"מ (דירקטור ויועץ פיננסי). כמו-כן יצוין כי מכהן כדירקטור בחברה משפחתית פרטית (חדוה ואיתן בע"מ) וכן כחלק מפעילות ציבורית מכהן כדירקטור בקרן אלרוב בע"מ (חל"צ) (ללא תמורה) וראו גם את הפירוט לעיל ביחס לעיסוק ב-5 השנים האחרונות. כמו כן מכהן כדירקטור בקרן בוקסנבאום – נטע בע"מ (חל"צ); מגדל	הישראלית (החל ממרץ 2016); דח"צית חברת MAX (לשעבר לאומי קארד בע"מ) (החל מפברואר 2019).	Management Lim; Conservatorium Hotel B.V.		מודל בע"מ סיימה כהונתה בחודש יוני (2020).		דירקטוריות חיצוניות בחברת תיג בע"מ.	

שם	אלפרד אקירוב	רוני בר-און (סיים כהונתו ביום 8.5.2022)	איתן רף	ענת לוין (סיימה כהונתה ביום 8.12.2022)	ג'ורג'י אקירוב	ציון קינן (סיים כהונתו ביום 27.3.2022)	אורנית קרביץ (סיימה כהונה ביום 21.2.2022)	נעמי שפירר בלפר (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	אסנת הלל פיין (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	יובל גביש (החל לכהן ביום 2.11.2022)
	בע"מ, אל-רוב שד' רוטשילד (1989) בע"מ, אל-רוב נופש (1993) בע"מ, אל-רוב מלוונות יוקרה (1993) בע"מ, אל-רוב החזקות (1973) בע"מ, אל-רוב אזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ, תצא אחזקות (1994) בע"מ, תעשיות צמר אוסטרליות בע"מ, אקירוב החזקות בנקאיות (1994) בע"מ, ח.מ. אחזקות בע"מ, שדרות רוטשילד 46 ניהול ואחזקה בע"מ. קרן אלרוב בע"מ (חל"צ), א.מ.ה. מסחר									

שם	אלפרד אקירוב	רוני בר-און (סיים כהונתו ביום 8.5.2022)	איתן רף	ענת לוי (סיימה כהונתה ביום 8.12.2022)	ג'ורג'י אקירוב	ציון קינן (סיים כהונתו ביום 27.3.2022)	אורנית קרביץ (סיימה כהונה ביום 21.2.2022)	נעמי שפירר בלפר (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	אסנת הלל פיין (החלה לכהן ביום 4.4.2022)	יובל גביש (החל לכהן ביום 2.11.2022)
	בניירות ערך בע"מ.									
בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד	כן. נשוי לגבי חוה אקירוב וכן אביו של מר ג'ורג'י אקירוב שהינו נושא משרה בחברה ודירקטור.	לא	לא	לא	כן. בנו של בעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון, מר אלפרד אקירוב.	לא	לא	לא	לא	לא

18. **תקנה 26א - נושאי משרה בכירים של התאגיד**

שם	אלפרד אקירוב	מאיר אלחכם	ג'ורג'י אקירוב	שמואל בן משה	אלי ניב	חוה אקירוב	ורד ישראלוביץ
ת.ז.		013315049		043650712	058061441	008134512	23556103
תאריך לידה		22.9.1957		25.5.1946	9.2.1963	10.10.1944	4.11.1967
תאריך תחילת כהונה	יו"ר דירקטוריון ר' תקנה 26 לעיל	החל מיום 22.3.2006 סמנכ"ל כספים (כיהן כחשב הקבוצה קודם לכך). החל מיום 25.3.2019 כממלא מקום מנכ"ל.	דירקטור בחברה ר' תקנה 26 לעיל	1. מכהן בתפקידים שונים בקבוצה החל מספטמבר 1988. 2. בשנת 1993 החלה העסקתו כמנכ"ל החברה.	22.3.2006	1.1.2012 (כיהנה, כעובדת של אלרוב ישראל, משנת 2002 לערך כמנהלת מיצוב וסטנדרטים של הקבוצה).	26.8.2018

שם	אלפרד אקירוב	מאיר אלחכם	ג'ורג'י אקירוב	שמואל בן משה	אלי ניב	חווה אקירוב	ורד ישראלוביץ
				3. שימוש כמנכ"ל אלרוב ישראל בין השנים 2009-2015. 4. החל משנת 2009 משמש כמנהל פעילות הנדל"ן בישראל של החברה.			
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד		סמנכ"ל כספים וממלא מקום מנהל כללי		מנהל פעילות הנדל"ן בישראל	חשב	נאמנה (Guardian) על מיצוב וסטנדרטים של הקבוצה בדרגת סמנכ"ל	מבקרת פנים
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו		דירקטור בחברות הקבוצה		לא	דירקטור בחלק מחברות הקבוצה	ראו לעיל	מבקרת פנים בחברות בנות בישראל
האם הוא בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין		לא		לא	לא	נשואה למר אלפרד אקירוב (יו"ר ובעל שליטה) ואימו של מר ג'ורג'י אקירוב (נושא משרה)	לא
השכלתו		תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן; בעל רישיון ראיית חשבון.		תואר שני במדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה; תואר ראשון בהיסטוריה, אוניברסיטת תל-אביב.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה אוניברסיטת תל אביב; בעל רישיון ראיית חשבון.	תיכונת	תואר ראשון בחשבונאות ומנהל עסקים המכללה למנהל ראשון לציין; רו"ח במקצועה.
עיסוק בחמש שנים האחרונות		משנה למנכ"ל ומנהל כספים באלרוב ישראל. מנהל כספים בחברה.		מנהל פעילות הנדל"ן בישראל, מנהל כללי של אלרוב ישראל. תת-אלוף (מיל').	חשב הקבוצה.	נאמנה על מיצוב וסטנדרטים של מלונות הקבוצה.	שותפה בחייקין, כהן, רובין רואי חשבון, מבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות.

שם	אלפרד אקירוב	מאיר אלחכם	ג'ורג'י אקירוב	שמואל בן משה	אלי ניב	חזה אקירוב	ורד ישראלוביץ
		דירקטור בחברות הקבוצה.					



19. **תקנה 26 ב' - מורשי חתימה של התאגיד**  
לתאגיד אין מורשי חתימה עצמאיים.
20. **תקנה 27 - רואה החשבון המבקר של התאגיד**  
סומך חייקין ושות', רואי חשבון.  
רחוב הארבעה 17, תל אביב.
21. **תקנה 28 - שינוי בתזכיר ותקנון החברה**  
אין.
22. **תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים**
- 22.1. **המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר**
- 22.1.1. **תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה:**  
ביחס לדיבידנד - ראו סעיף 4 לפרק א', תיאור עסקי התאגיד, בדוח זה.  
ביחס לרכישות עצמיות ו/או לתוכנית רכישה וביצוע רכישות מכוחן - ראו סעיף 3.2 לפרק א', תיאור עסקי התאגיד, בדוח זה.
- 22.1.2. **שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:** אין
- 22.1.3. **שינוי תזכיר או תקנון החברה:** אין.
- 22.1.4. **פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות:** אין.
- 22.1.5. **פדיון מוקדם של אגרות חוב:** אין.
- 22.1.6. **עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין החברה ובעל עניין בה:** ראו הפירוט הנכלל ביחס לתקנה 21 ו-22 לפרק ד' לדוח.
- 22.2. **החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בסעיף 22.1 לפרק ד' לדוח שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון**  
אין.
- 22.3. **החלטות אסיפה כללית מיוחדת**
- 22.3.1. באסיפה כללית מיוחדת שהתקיימה ביום 4.4.2022, אושרו: (א) הסכם העסקה ועדכון הסדרי תגמול עם מר ג'ורג'י אקירוב (לרבות, באמצעות חברה מטעמו), כמנהל הפעילות המלונאית של החברה בישראל ובחול"ל וזאת החל ממועד אישור האסיפה (היינו, החל מיום 4.4.2022) ועד תום שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית. (ב) מינויה של הגב' נעמי שפירר בלפר כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת שלוש שנים, כך שתהיה זכאית לתנאי הכהונה המקובלים לדירקטור חיצוני מומחה. (ג) מינויה של הגב' אסנת הלל-פיין כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת שלוש שנים, כך שתהיה זכאית לתנאי הכהונה המקובלים לדירקטור חיצוני מומחה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 23.2.2022 ו- 4.4.2022, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

22.3.2. באסיפה כללית שנתית ומיוחדת שהתקיימה ביום 8.12.2022, אושרו: (א) מינוי רואי החשבון ממשרד רו"ח סומך-חייקין (KPMG) כרואי החשבון המבקרים של החברה, כאשר בהתאם לתקנון החברה, הדירקטוריון יהא מוסמך לקבוע את שכרם. (ב) מינוי לתקופת כהונה נוספת כדירקטורים חברה את הדירקטורים המכהנים הבאים, ה"ה: (א) אלפרד אקירוב; (ב) איתן רף (אשר יהיה וימשיך להיות זכאי בגין כל תקופת כהונתו כדירקטור בחברה לכל תנאי הכהונה המקובלים); (ג) גיורגי אקירוב; (ד) יובל גביש (אשר יהיה וימשיך להיות זכאי בגין כל תקופת כהונתו כדירקטור בחברה לכל תנאי הכהונה המקובלים). (ג) אישור מדיניות התגמול המועדכנת של החברה כך שמדיניות התגמול המועדכנת של החברה תהיה בתוקף החל מיום 2.12.2022 ולתקופה של 3 שנים החל ממועד אישורה של האסיפה, לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 2.11.2022, 1.12.2022 ו-8.12.2022, המובאים בזאת על דרך ההפנייה.

**23. תקנה 29א - החלטות החברה**

23.1. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות: לא אושרו פעולות כאמור, מעבר למפורט ביחס לתקנה 21, 22 ו-29 לפרק ד' לדוח.

23.2. פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור כאמור בסעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו: אין.

23.3. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות, אשר התקבלו בשנת הדו"ח: ראו הפירוט ביחס לתקנה 21 ו-22 לפרק ד' לדוח.

23.4. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדו"ח:

23.4.1. **פטור מאחריות: אין.**

23.4.2. **התחייבות לשיפוי וביטוח:** ראו הפירוט ביחס לתקנה 21 ו-22 לפרק ד' לדוח (יובהר כי לכל נושא המשרה בחברה קיים שיפוי והם נהנים מביטוח נושאי משרה).

תאריך: 26.3.2023

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

תפקידים:

יו"ר הדירקטוריון

מנהל כספים וממלא מקום מנהל כללי

שמות החותמים:

(1) אקירוב אלפרד

(2) מאיר אלחכם

## חלק ה' - דוח ממשל תאגידי, אפקטיביות הבקרה וביקורת פנים

במסגרת האחריות החברתית תאגידית (Corporate Social Responsibility), פועלת החברה על פי עקרונות שמטרתם להבטיח את איכות ושקיפות תהליכי קבלת ההחלטות בחברה; וכל זאת כפי שיפורט בין היתר להלן:

### פרק א' - גילוי אודות הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירה בתאגיד, זהות בעלי עניין

#### בתאגיד והחלטות מהותיות

#### 1. גילוי אודות בעלי תפקיד מסוימים ובעלי עניין

1.1 לפרטים בדבר הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירה בתאגיד, זהות בעלי העניין בתאגיד ראו את הפירוט הנכלל בתקנות 24, 26 ו-26א לפרק ד' לדוח (פרק הפרטים הנוספים) וכן דיווחים מיידים של החברה מימים 14.12.2022, 2.1.2023, 22.1.2023 ו-24.1.2023 המובאים בזאת על דרך ההפניה.

1.2 אין בחברה "מורשה חתימה עצמאית", כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

#### 2. ביקורת פנים

להלן פרטים על המבקר הפנימי של החברה:

#### 2.1 פרטי המבקר הפנימי

2.1.1 **שם המבקר הפנימי:** ורד ישראלוביץ, רו"ח.

2.1.2 **תאריך תחילת כהונה:** 26.8.2018

2.1.3 **כישורים:** המבקרת הפנימית הינה רואת חשבון מוסמכת ושותפה במשרד חייקין, כהן רובין ושות'.

2.1.4 **השכלה:** המבקרת הפנימית הינה בעלת תואר ראשון במנהל עסקים המכללה למנהל.

2.1.5 למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

2.1.6 למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה.

2.1.7 למיטב ידיעת החברה, למבקר הפנימי לא היו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גופים הקשורים אליה.

2.1.8 המבקר הפנימי אינו עובד התאגיד והוא מעניק שרותי ביקורת פנימית. בביצוע הביקורת הוא נעזר בצוות עובדים מקצועי ממשרדו.

#### 2.2 דרך המינוי של המבקר הפנימי

מינוי המבקר הפנימי אושר ע"י דירקטוריון החברה בתאריך 26.8.2018 וזאת בין היתר לאור הכישורים של המועמדת.

2.3 החובות, הסמכויות והתפקידים של המבקר הפנימי

ניהול מערך הביקורת הפנימית בחברה ובגופים קשורים לה, דיווח על ממצאי ביקורת פנימית להנהלת החברה וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. סמכויות המבקר הפנימי הן לבדוק כל עניין שהוגדר בתוכנית עבודתו וכן נושאים נוספים על פי שיקול דעתו, באישור הממונה עליו.

2.4 זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

2.5 תכנית העבודה של המבקר הפנימי

תכנית העבודה של מבקר פנים נדונה ואושרה ע"י ועדת הביקורת לאחר שהתקבלה ע"י הנהלת החברה ומבקר הפנים תוך בחינת פעילות החברה בארץ ובחו"ל. בין היתר נשקלו ע"י ועדת הביקורת השיקולים הבאים: סיכונים טבועים בפעילותה של החברה, ניסיון משנים קודמות, רגולציה ותקנות החלות על החברה ונקודות תורפה המועלות על-ידי דירקטוריון החברה או ועדת הביקורת, ההנהלה או על-ידי מבקר הפנים באופן שוטף, קדימות לכיסוי תחומי פעילות עיקריים בחברה, מוקדי סיכון להם החברה חשופה, הסתברות לקיומם של הליקויים, חיסכון ויעילות. תכנית הביקורת לשנת 2022 אושרה בוועדת הביקורת ביום 13 בפברואר 2022. למבקר הפנים קיים שיקול הדעת לסטות מתוכנית העבודה מטעמים מקצועיים. כמו-כן, במהלך השנה, ככל שמבקר הפנים סבור כי יש לעדכן את תכנית הביקורת השנתית, הדבר מובא לאישור ועדת הביקורת, ולאחר מכן מובא לידיעת הדירקטוריון. דגשים מיוחדים מוספים מעת לעת על ידי הנהלת החברה בהתאם להתרחשויות.

2.6 בחינת "עסקאות מהותיות", לפי סעיף 270 לחוק החברות

המבקר הפנימי מיועד להליכי אישור העסקאות שביצע התאגיד בשנת הדוח כמפורט במסגרת תקנות 21 ו-22 לפרק ד' לדוח (פרק הפרטים הנוספים), ובחן את תהליך האיתור והזיהוי של העסקאות בתום שנת הדוח - תחילת שנת הדוח העוקבת.

2.7 ביקורת של תאגידי מוחזקים

תכנית הביקורת של החברה מתייחסת גם לתאגידי מוחזקים של החברה (לרבות תאגידי מחוץ לישראל).

2.8 היקף העסקה

היקף העסקת המבקר הפנימי של החברה וצוות העובדים הכפופים להם בשנת הדוח הינו כמפורט להלן:

בחברה

סה"כ	השעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה	
	השעות שהושקעו לגבי פעילות מחוץ לישראל	השעות שהושקעו לגבי פעילות בישראל
2,265	1,276	989

2.9 נימוקים לקביעת היקף העסקת המבקר הפנימי של החברה

היקף העסקה סביר בהתחשב בגודלה ומורכבותה של החברה לרבות החברות המוחזקות על ידה וכן לנוכח השפעת משבר הקורונה על הפעילות של החברה בישראל ובחו"ל. בידי ההנהלה ניתנה האפשרות להרחבת ההיקף בהתאם לנסיבות.

2.10 ערכת הביקורת

על פי הודעת המבקר הפנימי, הביקורת נערכת בהתאם לדרישות חוק הביקורת הפנימית, חוק החברות, הנחיות מקצועיות בינלאומיות בתחום הביקורת הפנימית, ואירועים מיוחדים הדורשים סטייה מתוכניות העבודה ובקשות וועדת הביקורת. נחה דעתו של הדירקטוריון כי המבקר הפנימי עמד בדרישות בתנאים שצוינו דלעיל, וזאת בהתחשב בהודעתו של המבקר פנים שנמסרה לדירקטוריון.

2.11 גישה למידע

למבקר הפנימי גישה מלאה, בלתי מוגבלת ובלתי אמצעית למערכות המידע ולנתונים כספיים לצורך הביקורת על פי סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. יצוין כי הוראות אלו מיושמות גם לגבי חברות מוחזקות או פעילות מחוץ לישראל, והדבר מוודא באמצעות שימוש, ככל שנדרש, בכוח השליטה הקיים לחברה בחברות המוחזקות שלה.

2.12 דוחות המבקר הפנימי

2.12.1 דוחות הביקורת הפנימית מוגשים בכתב ונידונים באופן שוטף עם הנהלת החברה והמנכ"ל, ומוצגים ונדונים בפני ועדת הביקורת, וכן מוצגים בפני דירקטוריון החברה.

2.12.2 בשנת הדיווח נערכו ביקורות בנושאים כמפורט להלן: נוהלי תשלומים בארץ ובחו"ל, יישום המלצות תקנות הגנת הפרטיות הישראליות והאירופאיות, שכר, רכש, מבקר הכנסות וביקורת אירועים במלונות בחו"ל, מבדק חדירה באחד מבתי המלון בחו"ל ועמידה ביישום תקן כרטיסי אשראי (PCI) במלונות בחו"ל.

2.13 הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

להערכת דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, כישורי המבקר הפנימי, השכלתו הרחבה וצוותו, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

#### 2.14 תגמול מבקר הפנים

הגמול הכספי הכולל מבוסס על שעות עבודה בהתאם לתכנית העבודה שאושרה על ידי ועדת הביקורת. בגין שנת 2022 זכאי המבקר הפנימי לסך של כ-560 אלפי ש"ח. להערכת הדירקטוריון התגמול למבקר הפנימי הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על אופן הפעלת שיקול דעתו המקצועי העצמאי.

#### 3. גילוי בדבר החלטות מהותיות

לפרטים בדבר החלטות מהותיות בהתאם לתקנות 28, 29 ו-29א ראו את הפירוט הנכלל בפרק ד' לדוח (פרק הפרטים הנוספים).

### פרק ב' - גילוי אודות עסקאות עם בעלי שליטה בתאגיד

#### 4. עסקאות בעלי שליטה

לפרטים בדבר עסקאות עם בעלי שליטה בתאגיד ראו את הפירוט הנכלל ביחס לתקנה 22 לפרק ד' לדוח (פרק הפרטים הנוספים).

#### 5. עסקה זניחה

הגדרת "עסקה זניחה" בחברה ובחברת הבת בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה הינה כמפורט להלן:

הגדרת "עסקה זניחה בחברה":

5.1 דירקטוריון החברה החליט לאמץ קווים מנחים מעודכנים לסיווגה של עסקה כ"עסקה זניחה" כאמור בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010. כללים וקווים מנחים אלו ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בדבר עסקה של החברה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("דוחות תקופתיים ומידיים") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1970 וכן לבחינת הצורך במסירת דיווח מידי בגין עסקה כאמור של החברה, כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

5.2 במהלך העסקים הרגיל שלה, החברה או חברות מאוחדות שלה עשויות לבצע עסקאות עם בעלי עניין וכן התחייבויות לביצוע עסקאות עם בעלי עניין.

5.3 עסקאות שהחברה או חברה מאוחדת שלה צד להן, ואשר עונות לכל התנאים שלהן, ייחשבו כ-"עסקאות זניחות":

5.3.1 העסקה איננה "עסקה חריגה" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, תשנ"ט 1999;

- 5.3.2 העסקה אינה מסווגת על ידי החברה כאירוע החייב בדיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים ;
- 5.3.3 השפעת התוצאות הצפויות של העסקה לא תעלה על 1% מנכסי החברה, על 1% מסך כל הכנסות החברה, על 1% מסך כל התחייבויות החברה, על 1% מהרווח הנקי של החברה או על 1% מסך ההוצאות הנהלה וכלליות - והכל לפי המקרה והעניין (לפי סוג ההתקשרות הנדונה ותוך בחינה אל מול הפרמטר הרלבנטי); לעניין זה "נכסי החברה", "התחייבויות החברה", "הכנסות החברה", "הרווח הנקי של החברה", "הוצאות הנהלה וכלליות" - כפי שאלו נקבעו בדוחות השנתיים המבוקרים (על בסיס מאוחד) של החברה, האחרונים שאושרו על ידי החברה ;
- 5.3.4 אם העסקה מהווה שלב, מכלול או חלק מעסקאות אחרות שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי החברה במהלך 12 החודשים שקדמו להתקשרות בה או 12 החודשים שלאחריה - תבוצע בחינה אחת לכלל העסקאות כאמור, במשותף ;
- 5.3.5 היקפה של העסקה אינו עולה על 1 מיליון ש"ח.
- 5.4 התנאי האמור בסעיף 5.3.5 לעיל ייבחן על ידי הדירקטוריון מדי שנה, בסמוך למועד אישור הדוחות השנתיים של החברה. יצוין כי במועד אישור דוח שנתי זה, דירקטוריון החברה בחן את התנאי האמור כמו-גם את הגדרת עסקה זניחה, ולא מצא לנכון להחיל שינוי.
- 5.5 במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה (ועדת דירקטוריון או הדירקטוריון, ובלבד שישתתפו דירקטורים בלתי תלויים), ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1% מהפרמטר הרלבנטי.
- 5.6 בבחינת זניחותה של עסקה אשר אמורה להתרחש בעתיד יש לבחון, בין היתר, את מידת הסבירות להתממשותה והתממשות השפעותיה.
- בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל עניין עשויה להוביל לסתירת החזקה בדבר זניחות העסקה כאמור לעיל. כך למשל, ולשם הדוגמא בלבד, עסקה לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה.

## **פרק ג' - גילוי לגבי תגמולי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

6. **תגמול בעלי עניין ונושאי משרה בחברה ומדיניות התגמול**
- 6.1 **תגמול** - לפרטים בדבר תגמול בעלי עניין ונושאי משרה ראו את הפירוט הנכלל ביחס לתקנה 21 לפרק ד' לדוח (פרק הפרטים הנוספים).

6.2 מדיניות התגמול - החברה אימצה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, אשר קיבלה את אישורה של האסיפה הכללית של החברה ביום 20 באוקטובר 2013. מדיניות התגמול עודכנה במסגרת עסקת המיזוג שבוצעה בשנת 2015 בין החברה וחברת (אל-רוב) ישראל בע"מ. בהמשך לאמור לעיל, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 13 באוקטובר 2016 לבצע עדכונים שונים במדיניות התגמול. ביום 2 בדצמבר 2019, אישרה האסיפה הכללית, בתוקף החל מיום 13 באוקטובר 2019, לבצע עדכונים שונים במדיניות התגמול. ביום 8.12.2022, אישרה האסיפה הכללית את מדיניות התגמול המעודכנת שתהיה בתוקף החל מיום 2.12.2022 ולתקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול ועדכונים לה ראו דיווחים מיידיים מימים 10.10.2013 (דוח מעודכן), 20.10.2013, סעיף 2.1.3 לדוח עסקה מיום 12.3.2015 וכן דיווחים מיידיים מימים 7.9.2016, 13.10.2016, 17.10.2019, 21.11.2019, 3.12.2019, 2.11.2022, 1.12.2022 ו-8.12.2022 המובאים בזאת על דרך ההפניה.

## פרק ד' - גילוי בעניין אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

### (ISOX)

#### 7. דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

- 7.1 ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של החברה, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.
- 7.2 לעניין זה, חברי ההנהלה הם:
- 7.2.1 אלפרד אקירוב;
- 7.2.2 מאיר אלחכם, סמנכ"ל כספים. החל מיום 25.3.2019 מונה בנוסף גם למ"מ מנכ"ל;
- 7.2.3 אלי ניב, חשב.
- 7.3 בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה 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.
- 7.4 הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, 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.



- 7.5 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.
- 7.6 ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה בתהליכים המוגדרים כמנדטוריים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך: בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls) ELC, תהליך סגירת הדוחות (Period-end Close) ובקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC); וכן ביצעה בדיקה והערכה של אפקטיביות הבקרות הפנימיות על הדיווח הכספי והגילוי בתהליכי עבודה מהותיים נוספים.
- 7.7 בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31.12.2022 היא אפקטיבית.
- 7.8 דוח רואה חשבון המבקר של התאגיד: ראו דוחות כספיים של החברה.
- 7.9 הצהרות מנהלים: מצורפות להלן: (א) הצהרה חתומה של המנהל הכללי; ו-(ב) הצהרה חתומה של נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים, בהתאמה.

**הצהרת מ"מ מנהל כללי**  
**לפי תקנה 9(בד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970**

אני, מאיר אלחכם, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של החברה אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2022 (להלן - הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, 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.

תאריך: 26.3.2023

מאיר אלחכם, מ"מ מנכ"ל

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים  
לפי תקנה 9(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970**

אני, מאיר אלחכם, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של החברה אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2022 (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 שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי 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; מסקנותי 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.

תאריך : 26.3.2023

מאיר אלחכם, סמנכ"ל כספים

**פרק ה' - גילוי לגבי רואה החשבון המבקר**

**8. רואה חשבון מבקר ("המבקר")**

- 8.1 שם רואה חשבון (העיקרי): KPMG (משרד רו"ח סומך, חייקין).
- 8.2 השכר הכולל שמשולם למבקר בעד שירותי הביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות, שירותי מס הקשורים לביקורת ושירותים אחרים וכן, תיאור:

שנת 2022			
שירותים אחרים (באלפי ש"ח)	שירותי ביקורת ומס (באלפי ש"ח)	רואי החשבון	החברה
285	1,429	KPMG	החברה, חברה מאוחדת בהולנד ומרבית החברות המאוחדות בישראל
538	763	KPMG Switzerland	חברות מאוחדות בשוויץ
-	206	Sees Morgan Accountancy Limited	חברות מאוחדות באנגליה
-	365	Jean Thierry Roumagne	חברות מאוחדות בצרפת
57	223	.Audit B.V Van Oers	חברות מאוחדות בהולנד ולוקסמבורג
		Ias	
880	2,986	סה"כ	

שנת 2021			
שירותים אחרים (באלפי ש"ח)	שירותי ביקורת ומס (באלפי ש"ח)	רואי החשבון	החברה
472	1,170	KPMG	החברה, חברה מאוחדת בהולנד ומרבית החברות המאוחדות בישראל
12	24	PWC	חברה מאוחדת בישראל
74	546	KPMG Switzerland	חברות מאוחדות בשוויץ
-	191	Sees Morgan Accountancy Limited	חברות מאוחדות באנגליה
-	324	Roumagne Jean Thierry	חברות מאוחדות בצרפת
23	191	.Audit B.V Van Oers	חברות מאוחדות בהולנד ולוקסמבורג
		Ias	
<b>581</b>	<b>2,446</b>	<b>סה"כ</b>	

8.3 להלן פירוט העקרונות לקביעת שכר הטרחה של המבקר ביחס לשנת הדיווח והגורמים אשר אישרו את שכר הטרחה : שכר הטרחה לרואי החשבון נדון בוועדת המאזן, אושר על-ידי הנהלת החברה והובא לידיעת דירקטוריון החברה. שכר הטרחה נקבע תוך התייחסות לשעה ולתעריף שעה בשנה הקודמת תוך התאמתם לשינויים ואירועים שחלו בשנה המדווחת.

## פרק ו' - ממשל תאגידי

### דירקטוריון החברה .9

#### 9.1 עצמאות הדירקטוריון והפרדת סמכויות

נכון למועד פרסום הדוח, בחברה מכהנים 6 דירקטורים, ה"ה אלפרד אקירוב (יו"ר הדירקטוריון, שהינו בעל השליטה בחברה), איתן רף, נעמי שפירר בלפר, אסנת הלל פיין, יובל גביש וג'ורגי אקירוב (בנו של בעל השליטה). יצוין, במהלך תקופת הדוח כיהנו כדירקטורים גם הגב' אורנית קרביץ אשר סיימה את כהונתה כדח"צית בחברה ביום 21.2.2022, מר ציון קינן אשר סיים את כהונתו כדירקטור בחברה ביום 27.3.2022, מר רוני בר און שסיים את כהונתו כדח"צ ביום 8.5.2022 והגב' ענת לוי שסיימה את כהונתה כדירקטורית בחברה ביום 8.12.2022.

#### 9.2 דירקטורים בלתי תלויים

למועד הדוח לא אימצה החברה הוראה בתקנונה בדבר שיעור מזערי של דירקטורים בלתי תלויים, כמשמעות מונח זה בסעיף 219(ה) לחוק החברות. יחד עם האמור, החברה רואה את הדירקטורים הנכבדים אסנת הלל פיין (דח"צ), איתן רף (סווג כדב"ת החל מיום 15.2.2022) וכן, את נעמי שפירר בלפר (דח"צ), אשר כיהנו בחברה בתקופת הדוח כבלתי תלויים.

[\*] יצוין, כי החברה ראתה גם את הדירקטורים הנכבדים רוני בר און (דח"צ) ואורנית קרביץ (דח"צית) אשר כיהנו במהלך חלק מתקופת הדוח כבלתי תלויים.

#### 9.3 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

9.3.1 על פי חוק החברות והתקנות מכוחו, על חברה ציבורית לקבוע את המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ולגלות מי מהדירקטורים המכהנים בחברה עונים על דרישה זו. על הדירקטורים האמורים להיות דירקטורים שאינם ממלאים תפקיד נוסף בחברה ואשר בשל השכלתם, ניסיונם וכישוריהם, הינם בעלי מיומנות גבוהה והבנה בנושאים חשבונאיים, בקרה פנימית ודוחות כספיים באופן המאפשר להם להבין לעומק את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים.

9.3.2 דירקטוריון החברה החליט לקבוע את המספר המזערי לדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לדירקטור אחד.

9.3.3 הדירקטוריון סבור כי מספר זה מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם. בקביעתו זו התחשב הדירקטוריון בגודל החברה, במורכבות פעולתה, במגוון הסיכונים שהחברה חשופה אליהם, במערכות הבקרה הקיימות כיום בחברה - הן בקרה פנימית והן ביקורת רואי החשבון המבקרים, בקיומם של דירקטוריונים בחברות

מוחזקות בהם חבר צוות מיומן ומקצועי, הבוחנים את הפעילות בכל חברה ומוודאים כי ניתן לחברה תיאור נכון בדוחות הכספיים של החברות המוחזקות שלהם. בהערכת מומחיותם החשבונאית והפיננסית של הדירקטורים הובאו במכלול השיקולים, בין היתר, השכלתם, ניסיונם (לרבות הניהולי בחברות ציבוריות ומספר שנות כהונתם כדירקטורים בחברות ציבוריות) וכן ידיעותיהם ומידת היכרותם בנושאים הבאים: סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה אופייניות לענף בו פועלת החברה; תפקיד רואה החשבון המבקר, החובות המוטלות עליו ויחסי הגומלין בין דירקטור סביר לרואה החשבון המבקר; תהליכי הכנת ואישור הדוחות הכספיים על פי הדין ועל פי נהלי החברה ומערכת הבקרה הפנימית הקיימת בחברה.

9.3.4 יחד עם האמור באשר למספר הדירקטורים המזערי בחברה שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, דירקטוריון החברה סבור כי למועד פרסום הדוח [\*], מתוך 6 חברי הדירקטוריון של החברה, 5 דירקטורים הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כלהלן:

- הגב' אסנת הלל פיין;
- הגב' נעמי שפירר בלפר;
- מר איתן רף;
- מר יובל גביש;
- מר ג'ורג'י אקירוב.

[\*] יצוין כי במהלך תקופת הדוח החברה ראתה גם במר ציון קינן, מר רוני בר און והגב' ענת לוי כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

<u>הכשרת הדירקטורים</u>	9.4
9.4.1 הדירקטורים מקבלים סקירות מעת לעת בנושאים מסוימים בתחומים משפטיים וחשבונאיים שחלים בהם שינויים מהותיים ביחס לחברה.	
9.4.2 כמו-כן, מעת לעת, הדירקטורים מקבלים לידיהם עדכונים, ידיעות, סקירות או תזכורות וכיו"ב בנושאים מהותיים ובין היתר בנושאים משפטיים כגון סקירות ותזכורות בסוגיות מידע פנים, רכישת ניירות ערך בידי בעלי העניין, החזקות בעלי עניין וכיו"ב.	
<u>פיקוח הדירקטוריון</u>	9.5
9.5.1 בשנת 2022 התכנס דירקטוריון החברה לכ-10 ישיבות, וועדות הדירקטוריון התכנסו לכ-10 ישיבות.	

9.5.2 מדי שנה מקיים דירקטוריון החברה דיונים מפורטים בנושאי תכנית עבודה שנתית, אישור דוחות תקופתיים ודוחות כספיים שנתיים ורבעוניים וכו'. במהלך השנה מתכנס הדירקטוריון מעת לעת, לדיון עם הנהלת החברה המציגה את פעילותה בנושאים מהותיים.

#### 9.6 ועדות הדירקטוריון

בהתאם למינוי של דירקטוריון החברה, במהלך תקופת הדוח כיהנו 2 ועדות וכן, לפי שיקול דעת הדירקטוריון, הדירקטוריון יכול למנות, מעת לעת, ככל שנדרש ועדות אד-הוק. פירוט בדבר הועדות:

9.6.1 **ועדת הביקורת והגמול (הוועדה אוחדה במרץ 2016 בהתאם לחוק):** במהלך תקופת הדוח עמדה הגב' נעמי שפירר בלפר בראשות הועדה (יצוין, כי עד לסיום כהונתו כדח"צ בחברה ביום 8.5.2022 עמד מר רוני בר און בראשות הועדה). נכון למועד פרסום הדוח, הועדה מונה 3 חברים וחברים בה כל הדירקטורים הבלתי תלויים (ה"ה איתן רף, נעמי שפירר בלפר ואסנת הלל פיון) בהתאם לדרישות הדין. במהלך תקופת הדוח, כיהנו בוועדת הביקורת והגמול גם הדירקטורים, הגב' אורנית קרביץ (דח"צית) שסיימה את כהונתה ביום 21.2.2022, מר רוני בר און (דח"צ) שסיים את כהונתו ביום 8.5.2022 והגב' ענת לוין (דירקטורית) שסיימה את כהונתה ביום 8.12.2022.

9.6.2 **ועדת מאזן:** במהלך בתקופת הדוח עמדה בראשות הועדה הנ"ל הגב' נעמי שפירר בלפר (יצוין, כי עד לסיום כהונתו כדירקטור בחברה ביום 8.5.2022, עמד מר רוני בר און בראשות הועדה). נכון למועד פרסום הדוח, הועדה מונה 3 חברים וחברים בה ה"ה נעמי שפירר בלפר, איתן רף ויובל גביש. במהלך תקופת הדוח, כיהנו בוועדת המאזן גם הדירקטורים, מר רוני בר און (דח"צ) שסיים את כהונתו ביום 8.5.2022 והגב' ענת לוין (דירקטורית) שסיימה את כהונתה ביום 8.12.2022.

#### 10. קוד אתי, נהלי החברה ותוכניות אכיפה פנימיות

כחלק מהמצוינות של החברה, החברה אימצה קוד אתי ושורה של נהלים ותוכניות אכיפה, כדלהלן:

#### 10.1 קוד אתי

דירקטוריון החברה אימץ קוד אתי הקובע כללי התנהגות ראויים לחברה ולעובדיה. הקוד מבוסס על כמה עקרונות יסודיים, כלהלן:

10.1.1 מובילות;

10.1.2 מצוינות;

10.1.3 יושרה והוגנות;



10.1.4 מחויבות ואחריות ;

10.1.5 כבוד ושייכות ;

10.1.6 שירות יוקרתי ;

10.1.7 הרמוניה אנושית וסביבתית.

הקוד האתי מתייחס לכל עובדי קבוצת אלרוב, לרבות חברי הנהלה וחברי הדי\*רקטוריון שלה. קוד זה הינו לצד קוד חזון וערכים המשמש את מלונות הקבוצה בישראל.

## 10.2 נהלי ממשל תאגידי ותוכניות אכיפה פנימיות

10.2.1 החברה אימצה תכנית אכיפה פנימית. מטרתה של תכנית האכיפה הינה להטמיע ולאכוף נורמות של שמירת הדין וכללי התנהגות בקרב החברה, נושאי המשרה בה ועובדיה, ועל ידי כך לוודא ציות של החברה להוראות דיני ניירות ערך. תכנית האכיפה כוללת, בין היתר, אמצעים ומנגנונים אשר מטרתם לייעל את תהליכי דיווח, למנוע דליפת מידע פנים מחוץ לחברה, למנוע השפעה אסורה על ניירות הערך של החברה ולנטרל מקרים של ניגוד עניינים. מר מאיר אלחכם, מ"מ מנכ"ל וסמנכ"ל הכספים, מונה על-ידי דירקטוריון החברה כממונה על נושא האכיפה הפנימית. החברה פועלת באופן שוטף לשם יישום והטמעת התוכנית ונהליה לרבות החברה החליטה במהלך שנת הדוח, כחלק מהמצוינות והמובילות של החברה, לבצע בחינה רוחבית של הצורך בעדכונים בתוכנית בין היתר כנובע מהשינויים הרגולטורים וצרכי הקבוצה.

10.2.2 לחברה תקנון בדבר מניעת הטרדה מינית.

## 11. המעורבות החברתית קהילתית של קבוצת אלרוב

הקבוצה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה, בדגש על תחום החינוך והבריאות, כמרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה, וכחלק ממצוינות הקבוצה וערכיה. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה סך של כ- 10,055 אלפי ש"ח לרבות באמצעות "קרן אלרוב" שהוקמה על-ידי הקבוצה במהלך שנת 2014 ונמצאת בבעלותה. יצוין, כי הקבוצה התחייבה להעביר תרומות לאוניברסיטת ת"א למכון אלרוב (האוניברסיטה הינה גוף בלתי קשור) בסכום כולל של 1,000,000 דולר ארה"ב וזאת בפריסה ל-7 פעימות שנתיות כאשר השנה האחרונה לתרומה זו כאמור צפויה להיות בשנת 2026. בהתאם גובה התרומות שיועבר בכל פעימה לאוניברסיטה יעמוד על סך של 250,000 דולר ארה"ב (סכום זה הינו חלק מהסכום הכולל אותו תרמה הקבוצה).

כמו כן, לאחר תקופת הדוח, הקבוצה התחייבה להעביר תרומות למרכז הרפואי תל-אביב על שם אליאס סוראסקי ועמותת ידידי המרכז הרפואי על שם אליאס סוראסקי בתל-אביב בסכום כולל של 34,000,000 דולר ארה"ב וזאת בפריסה של 10 פעימות שנתיות שוות כאשר השנה האחרונה לתרומה זו כאמור צפויה להיות בשנת 2032. תרומה זו מיועדת לצורך הקמת מגדל אשפוז חדש, בבית החולים, על שם החברה.

12. שאלון ממשל תאגידי

לשאלון ממשל תאגידי, ראו להלן:

## אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

### ("החברה")

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

באמצעות המאיה

לכבוד

רשות ניירות ערך

באמצעות המגנא

ג.א.נ.,

הנדון: שאלון ממשל תאגידי ("השאלון")

(על בסיס הנחיה לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "החוק"))

## שאלון ממשל תאגידי<sup>1</sup>

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	V	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p style="text-align: right;">דירקטור א':</p> <p style="text-align: right;">דירקטור ב':</p> <p style="text-align: center;">מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2</p>
—	—	<p>2. שיעור<sup>2</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>3</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/6. [1]</p>

<sup>1</sup> פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

<sup>2</sup> בשאלון זה, "שיעור" – מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>3</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

		שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון <sup>4</sup> התאגיד <sup>5</sup> : _____.		
		V לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).		
	V	בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי). [2]		3.
	V	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים <sup>6</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.		4.
V		כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - א. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: X כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה). [3] קיימים דיונים שבהם בעל השליטה שהינו היו"ר ו/או מנהל הפעילות המלונאית - ה"ה ג'ורגי אקירוב (בנו של בעל השליטה שהחל מיום 28.11.2021 מכהן גם כדירקטור בחברה), נדרשו/ להציג נושא בהתאם להחלטת הדירקטוריון ואולם הם לא השתתפו בהצבעה. יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א': 0.		5.

<sup>4</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>5</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

<sup>6</sup> לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב "ככפיפות" לענין שאלה זו.

V		<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: גבי שרון אקירוב.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בת.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). [4]</p> <p>שיעור נוכחות<sup>7</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: 1/10 נוכחות אחרת: _____</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	
---	--	--	--

כשירות וכישורי הדירקטורים			
לא נכון	נכון		
	V	<p>7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)<sup>8</sup>.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –</p>	

<sup>7</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.  
<sup>8</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : _____ .	א.		
		הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : _____ .	ב.		
		מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : _____ .	ג.		
		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : _____ .	ד.		
	V	<p>התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: X כן □ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>			8.
	V	<p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1.</p>	א.		9.
		<p>מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח</p> <p>בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>9</sup>: 5 [5].</p> <p>בעלי כשירות מקצועית<sup>10</sup>: 1.</p> <p>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.</p>	ב.		
	V	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.	א.		10.

9 לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.  
10 ר"ה"ש 9.

		אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____.			
		בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.			
_____	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה:	ב.		
		גברים: 4, נשים: 2.			

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)					
לא נכון	נכון				
_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:	א.		11.
		רבעון ראשון (שנת 2022): 3			
		רבעון שני (שנת 2022): 3			
		רבעון שלישי (שנת 2022): 1			
		רבעון רביעי (שנת 2022): 3			
_____	_____	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור <sup>11</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): [6]	ב.		
		(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).			
		שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שם הדירקטור



		בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה)		הדוחות כספיים <sup>13</sup> [6]	ועדת הביקורת והתגמול <sup>12</sup> [6]				
		-		X	X	100%	אלפרד אקירוב		
		-		100%	100%	100%	ענת לוין		
		-		100%	100%	100%	רוני בר און		
		-		X	100%	100%	אורנית קרביץ		
		-		100%	100%	100%	איתן רף		
		-		100%	100%	100%	נעמי שפירר בלפר		
		-		X	X	100%	ג'ורגי אקירוב		
		-		X	X	100%	ציון קינן		
				X	100%	100%	אסנת הלל פיין		
				100%	X	100%	יובל גביש		
	V	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.							12.

12 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.  
13 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון			
	V	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.2 (לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.		13.
	V	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.6 (לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.		14.
-	-	בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>14</sup> . V לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		15.
	V	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		16.
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים:		
_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>15</sup> : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>		
V		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. [7]. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		17.

<sup>14</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

<sup>15</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
_____	_____	18. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	
	V	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	V	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
	V	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	V	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
	V	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	V	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	
	V	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	
	V	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	

	V	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו ראשי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).
	V	23. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.
	V	24. ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
_____	_____	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2.	25. א.
_____	_____	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2022) : 3 דוח רבעון שני (שנת 2022) : 5 דוח רבעון שלישי (שנת 2022) : 5 דוח שנתי (שנת 2022) : 4	ב.

		<p>מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (2022): 3</p> <p>דוח רבעון שני (2022): 5</p> <p>דוח רבעון שלישי (2022): 5</p> <p>דוח שנתי (2022): 4</p>	ג.	
	V	<p>רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____</p>	26.	
_____	_____	<p>בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:</p>	27.	
	V	<p>מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>	א.	
	V	<p>התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).</p>	ב.	
	V	<p>יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.</p>	ג.	
	V	<p>כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.</p>	ד.	
	V	<p>לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p>	ה.	
	V	<p>חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.</p>	ו.	
	V	<p>המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.</p>	ז.	
_____	_____	<p>אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.</p>		

לא נכון	נכון			
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		.28
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		.29
_____	_____	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		.30
	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.	
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.	
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.	
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.	
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.	

	V	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		.31
	V	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____		.32

מבקר פנים				
לא נכון	נכון			
	V	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.		.33
	V	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח (יש לסמן x במשבצת המתאימה): תוכנית אכיפה פנימית של החברה העוסקת בדיני ניירות ערך לרבות נהליה, נוהלי תשלומים הארץ ובחוי"ל, יישום המלצות תקנות הגנת הפרטיות הישראליות והאירופאיות, שכר, רכש, מבקר הכנסות וביקורת אירועים במלונות בחו"ל, מבדק חדירה באחד מבתי המלון בחו"ל ועמידה ביישום תקן כרטיסי אשראי (PCI) במלונות בחו"ל.		.34

_____	_____	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>16</sup> ): 2,265	.35
	V	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	V	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידיים בשליטתם.	.36

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
X		<p>בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 3. [8]</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין:</p> <p style="text-align: right;">X כן</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא</p> <p style="text-align: right;">(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>	.37

<sup>16</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידיים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.



		<input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____ .	
	V	<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). [9]</p> <p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	38.

### "הערות סיום לשאלון":

1. לעניין שאלה 2 לשאלון: במהלך שנת הדוח כיהנו בחברה 5 דירקטורים בלתי תלויים: (א) מר איתן סווג כדב"ת החל מיום 15.2.2022; (ב) הגב' אורנית קרביץ – סיימה את כהונתה הסטטוטורית כדח"צית ביום 21.2.2022; (ג) הגב' נעמי שפירר בלפר מונתה כדח"צית ביום 4.4.2022; (ד) הגב' אסנת הלל פיין מונתה כדח"צית ביום 4.4.2022; (ה) מר רוני בר און סיים את כהונתו הסטטוטורי ביום 8.5.2022.
2. לעניין שאלה 3 לשאלון: במהלך שנת הדיווח, הדירקטורים הרלוונטיים חתמו על הצהרה לעניין היעדר זיקה כדירקטור חיצוני או בלתי תלוי (לפי העניין) וכן כי מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני.
3. לעניין שאלה 5 לשאלון: קיים בחברה נוהל שנועד להבטיח, שככל שלדירקטורים יש עניין אישי או ניגוד עניינים באישור העסקה, הם יצהירו כך טרם התחלת כל דיון או הצבעה.
4. לעניין שאלה 6- במהלך שנת הדוח החזיקה החברה ב- 15% ממניות חברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, באמצעות היתר להחזקת אמצעי שליטה שניתן על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון לה"ה: אלפרד אקירוב, ג'ורג'י אקירוב ושרון אקירוב, וכן הנ"ל הגישו בקשה לקבלת היתר שליטה. בגין האמור לעיל נכחו הנ"ל בדיון שהתקיים בנושא.

5. לעניין שאלה 9 לשאלון: במהלך שנת הדוח כיהנו בחברה סה"כ 10 דירקטורים כאשר מתוכם 8 בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית- (א) מר ג'ורג'י אקירוב מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 28.11.2021 (ב) מר איתן רף סווג כדב"ת החל מיום 15.2.2022; (ג) מר ציון קינן חדל מלכהן כדירקטור בחברה ביום 27.3.2022 (ד) הגב' נעמי שפירר בלפר מונתה כדח"צית ביום 4.4.2022; (ה) הגב' אסנת הלל פיין מונתה כדח"צית ביום 4.4.2022; (ו) מר רוני בר און סיים את כהונתו הסטוטורי ביום 8.5.2022; (ז) מר יובל גביש החל לכהן כדירקטור בחברה ביום 2.11.2022; (ח) גב' ענת לוי סיימה את כהונתה כדירקטורית בחברה ביום 8.12.2022.

6. לעניין שאלה 11 לשאלון:

- 6.1 היו"ר השתתף בכל הישיבות שיכול היה להשתתף בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (היינו, ישיבות בהן אין לו עניין אישי בנושאים הנדונים).
- 6.2 ביום 27.3.2016 החליט דירקטוריון החברה לאור הגידול בדירקטוריון החברה ובהתאם לתיקונים בחוק החברות, התשנ"ט-1999, כדלהלן: (א) לאחד בין ועדת הביקורת והתגמול באופן שחבריה יהיו כל הדירקטורים החיצונים (נכון לשנת הדוח: ה"ה, אורנית קרביץ- עד לסיום כהונתה ביום 21.2.2022, נעמי שפירר בלפר- החל ממועד תחילת כהונתה ביום 4.4.2022, אסנת הלל פיין- החל ממועד תחילת כהונתה ביום 4.4.2022 ורוני בר און- עד לסיום כהונתו ביום 8.5.2022), בהתאם לדרישות הדין.
- 6.2 נכון למועד פרסום הדוח בוועדת המאזן מכהנים 3 חברים (בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית): גב' נעמי שפירר בלפר (דח"צית) החל ממועד תחילת כהונתה ביום 4.4.2022, מר איתן רף (דב"ת) החל ממועד סווגו כדב"ת ביום 15.2.2022 ומר יובל גביש (דירקטור) החל ממועד מינויו ביום 2.11.2022. בנוסף, במהלך בשנת הדוח כיהנו בוועדת המאזן ה"ה: רוני בר און (דח"צ) אשר סיים כהונתו ביום 8.5.2022 וענת לוי אשר סיימה את כהונתה כדירקטורית בחברה ביום 8.12.2022.

7. לעניין שאלה 17 לשאלון: (1) מר ג'ורג'י אקירוב, בנו של בעל השליטה בחברה, שימש בשנת הדוח כמנהל פעילות מלונאית של החברה וכן ביום 28.11.2021 מונה כדירקטור בחברה; (2) הגב' חווה אקירוב רעייתו של בעל השליטה בחברה כיהנה כנאמנה על מיצוב וסטנדרטים של מלונות הקבוצה.

8. לעניין שאלה 37 לשאלון: יו"ר הדירקטוריון, מר אלפרד אקירוב, הינו בעל השליטה בחברה; מנהל הפעילות המלונאית של הקבוצה, מר ג'ורג'י אקירוב, הינו בנו של בעל השליטה בחברה (וביום 28.11.2021 מונה גם כדירקטור בחברה); הנאמנה על מיצוב וסטנדרטים של מלונות הקבוצה, הגב' חווה אקירוב, הינה רעייתו של בעל השליטה בחברה.

9. לעניין שאלה 38 לשאלון: יצוין כי קיים בחברה הסדר תיחום פעילות עם בעל השליטה בה כמפורט בתקנה 22 לפרק ד' לדוח השנתי, אשר, למיטב ידיעת החברה, מיושם.

---

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים:

גב' נעמי שפירר בלפר

---

יו"ר ועדת הביקורת והגמול:

גב' נעמי שפירר בלפר

---

יו"ר הדירקטוריון:

מר אלפרד אקירוב

תאריך החתימה: \_\_\_\_\_

# Hotels & Hospitality

**Client:** L Hotel Holding B.V. and Alrov Properties and Lodging  
**Property:** Hotel Lutetia, Paris

Date of Valuation: 31 December 2022

Date of Report: 02 March 2023

# Contents

---

<b>1. Property Overview</b>	<b>1</b>
1.1. Location & Site.....	1
1.2. Description and Condition.....	3
1.3. Capital Expenditure.....	6
1.4. Statutory Checks.....	6
1.5. ESG Risk.....	6
1.7. Tenure.....	7
1.8. Operating Structure.....	7
<b>2. Operational Overview</b>	<b>8</b>
2.1. Local Hotel Market.....	8
2.2. Business Commentary.....	8
2.3. Historical Trading Performance.....	12
2.4. JLL Trading Projections.....	1
<b>3. Investment Overview</b>	<b>5</b>
3.1. Paris Investment Overview.....	5
3.2. Transactions.....	7
3.3. The Market for Lutetia Hotel.....	11
3.4. Yield Conclusion.....	11
<b>4. Valuation</b>	<b>13</b>
4.1. Factors Influencing Value (SWOT Analysis).....	13
4.2. Valuation Summary.....	13
4.3. Valuation.....	13

# Appendices

Appendix 1 – Letter of Engagement

Appendix 2 - Statutory Checks and ESG Risk

Appendix 3 – Market Commentary

Appendix 4 – Valuation Assumptions

Appendix 5 – Historic Trading Performance

Appendix 6 – Operating Projections

Appendix 7 – Valuation Summary

Appendix 8 – Valuation Methodology

Appendix 9 – Glossary of Key Terms

Appendix 10 – General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports

Appendix 11 – General Terms and Conditions of Business

## Lutetia Hotel, Paris

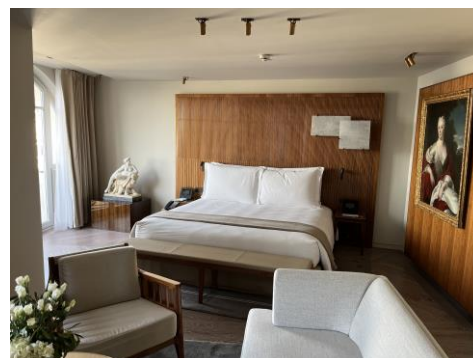
## Executive Summary

Key Property Facts	
Inspection Basis	Internal inspection
Macro Location	Urban
Micro Location	Prime
Property Type	Luxury Five star Hotel
Number of keys	184 keys
Tenure	Freehold
Operating Structure	Owner Operated



Front Elevation

Valuations	
Market Value	€472,900,000
	€2,570,109 per key
Capitalisation Rate	3.70%
Notional Execution Risk	0.25%
Discount Rate	5.95%
Net Initial Yield (year 1)	2.7%
Net Initial Yield (year 5) Stabilised Year	3.9%
Capital Expenditure	-



Example Bedroom

## Key Provisos &amp; Assumptions

The assumptions and valuation methodology on which our valuation has been prepared are set out in Section 4.1 and Appendix 4. However, we would specifically draw your attention to the following issues / provisos that are relevant to the Property:

- The Property has a good location within the 6th arrondissement, situated to the left bank of the Seine and includes world famous educational institutions such as Ecole des Beaux-Arts de Paris and the Académie Française. Hotel Lutetia is the only Palace hotel to be situated on the Left Bank. Although the Left Bank is not recognised for its abundance of luxury hotels, the 6th arrondissement is among the most expensive locations in regard to average transaction prices for apartments.
- The Property was extensively renovated between 2015 and 2018 having been completely remodelled behind the façade. Since the hotel re-opened in July 2018, it has been maintained in excellent repair and decorative condition.
- We are uncertain as to the ESG position of the hotel having been unable to obtain any documentation around the current rating of the Property. However, we consider that a prudent investor would look to put in place a net zero carbon plan and ensure energy use intensity targets are met to minimise any risk of medium to long term ESG obsolescence risk.
- The Property is owned on a freehold basis and therefore very desirable from an investment perspective.
- We note that although the Property re-opened in July 2018 it has to date experienced only one full year of uninterrupted trading (year 2022), having been initially impacted by the terrorism events in Paris and subsequent yellow jacket protests, only then to lead into the Covid-19 pandemic. While therefore we have available good quality benchmarking information and the growth potential in the income over the short-term to stabilised levels of trading is good, there are risks to the

achievement the projections herein, which are also dependent on the recovery of the economy over 2023. Paris is however well placed with the forthcoming Rugby World Cup in 2023 and the Olympics in 2024.

- We would highlight the current inflationary pressures in the market, as well as the geopolitical impact of the conflict in Ukraine, Brexit, and the recovery from Covid-19. This has put substantial pressures on energy costs, supply chain costs, as well as challenges with labour shortages and minimum wage increases adding to payroll pressures. This is putting pressure on EBITDA margins in the medium to long term.
- The current economic climate has been more volatile, with higher interest rates, and unstable gilt markets. This is causing weakened investor sentiment and a higher cost of capital, resulting in a bid-ask gap between buyers and sellers, and increases in discount rates. This is resulting in a market pricing correction, even since the date of the most recent comparable evidence. As a result, we strongly highlight the importance of the valuation date. However, the ultra-luxury segment represents one of the more resilient market sectors to the current economic slowdown.

## Analysis

### Strengths

- Strong reputation as a symbol of culture and history
- Ultra-trophy hotel with prime location on the left bank
- “Palace” distinction
- Property in excellent condition (renovated 2015-2018)
- Freehold Tenure
- Strong trading performance in the second half of 2022 (communicated) and year to date 2023 (shared verbally only)

### Weaknesses

- Limited pool of buyers due to the large lot size
- Increasing operational costs (payroll, energy, inflation)
- Lower suite to room ratio than some of the hotels luxury competitors in the Paris market.
- Left bank location disregarded by some high contribution clientele (Eastern Europe and Middle-Eastern clientele)
- Lack of a customer reward program due to being operated as an independent hotel
- Expensive building to heat, light and power as well as ongoing maintenance requirements

### Opportunities

- Increased attractiveness of Paris and constant growth in worldwide HNWI
- Targeted marketing towards increasing volumes from Asia (especially China)
- Resilience of Ultra-Luxury in the long run, in terms of performance and hotel investment

### Threats

- Pressure on costs due to external factors with payroll, cost of goods and utilities seeing significant increases in operating costs
- Volatile macroeconomic and political climate with the ongoing conflict in Ukraine
- High exposure to economic and geopolitical uncertainty (ADR sustainability, exchange rate, return of the Asian clientele, groups and events)

This Overview forms part of the Valuation Report dated 02 March 2023 and should not be read in isolation.





30 Warwick Street London W1B 5NH  
tel +44 (0)20 7493 4933 fax (0)20 7087 5555

www.jll.co.uk

L Hotel Holding B.V. and Alrov Properties and Lodging  
Strawinskyiaan 613  
1077 XX Amsterdam  
The Netherlands

Our ref Lutetia/JLL  
Direct line +44 (0)7514 733902

For the Attention of Aharon Rabinovitz

lan.thompson1@eu.jll.com

02 March 2023

Dear Sir/Madam

### Terms of Reference

**Addressee:** L Hotel Holding B.V. and Alrov Properties and Lodging  
Strawinskyiaan 613  
1077 XX Amsterdam  
The Netherlands

**Property Address:** Hôtel Lutetia Paris, 45 Boulevard Raspail 75006 Paris, France  
**(“The Property”)**

**Reliance:** In accordance with our standard practice we must state that this valuation and report is confidential and for the use only of L Hotel Holding B.V. and Alrov Properties and Lodging for the purpose to which it refers. No responsibility or liability is accepted to any third parties and neither the whole nor any part nor any reference thereto may be published in any document, statement or circular nor in communication with third parties without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

We confirm that we know that the Valuation Report is being relied upon for the annual financial statements in accordance with the accounting period ending 31 December 2022. The Valuation Report may also be relied upon in future publications, reports or prospectuses and to whom its addressed including its legal advisor, auditor, directors and officer.

**Tenure:** We understand that the Property is held Freehold. Our valuation assumes that the relevant Freehold interest in the Property is wholly owned.

**Valuation Date:** 31 December 2022

**Instruction Date:** 9 February 2023

**Instruction and Purpose of Valuation:** This report is prepared in accordance with our agreed instructions from L Hotel Holding B.V. and Alrov Properties and Lodging (the “Client”) to undertake a valuation of the Freehold interest in the Lutetia Hotel, Paris (the “Hotel” and/or the “Property”). Our instructions were confirmed on 9 February 2023. The purpose of this Valuation Report is for your financial statements (the ‘Purpose of Valuation’). Our valuation has been undertaken under International Financial Reporting Standards (IFRS), on the basis of value is Fair Value.



**Basis of Valuation:**

The value of the Property has been assessed in accordance with the relevant parts of the current RICS Red Book. In particular, we have assessed the Fair Value as referred to in VPS4 item 7 of the RICS Red Book. Under these provisions, the term "Fair Value" means the definition adopted by the International Accounting Standards Board ("IASB") in IFRS 13, namely "The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date".

Under IFRS 13, The Fair Value Hierarchy, the Property we have valued is designated as Level 3 inputs. Level 3 inputs have been designated as unobservable inputs. Unobservable inputs are used to measure fair value to the extent that relevant observable inputs are not available, thereby allowing for situations in which there is little, if any, market activity for the asset or liability at the measurement date. An entity develops unobservable inputs using the best information available in the circumstances, which might include the entity's own data, taking into account all information about market participant assumptions that is reasonably available. [IFRS 13:87-89]

This report is subject to, and should be read in conjunction with, the attached General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports which are attached in Appendix 10.

**Liability Cap:**

Our total liability in respect of this Report shall not exceed [REDACTED] in aggregate. Please note the exclusions and limitations of liability in our General Terms and Conditions of Business or pre-agreed terms of engagement or service agreement agreed between us.

**Inspection & Investigations:**

The Property was inspected on 9 February 2023. We were able to undertake an adequate inspection of the Property including an appropriate cross section of bedrooms for the purpose of our valuation, together with public areas and back of house facilities.

Our valuation is based upon a visual inspection of the accessible areas of the building. We have not carried out a structural survey, as indicated in paragraph 12 of the General Principles, nor have any tests been carried out to any of the Property's building services. We have not conducted any investigations into environmental contaminants or deleterious materials, as indicated in paragraph 13.

We have assumed that the building is in good repair and condition, unless otherwise stated herein.

Your attention is drawn to the General Principles attached to this report, which detail the limits of investigations made in the course of this valuation.

**Personnel & Valuer Status:**

We confirm that the valuation has been carried out by valuers with the necessary skills and experience and who meet the requirements of the RICS Valuation – Global Standards 2017. In this instance we are acting as external valuers.

The following personnel have been involved in this valuation:

Inspection, Valuation & Report Preparation: Felix Balladur  
Eva Castellani, MRICS  
JLL Hotels & Hospitality Group

Superior Review: Ian Thompson, MRICS  
Ross Petar, MRICS



JLL Hotels & Hospitality Group

**Disclosure:** We confirm the Valuer and JLL have no pecuniary or other interest in the Hotel that would conflict with the proper valuation of the premises or could reasonably be regarded as being capable of affecting the Valuer’s ability to give an unbiased opinion. This position will be maintained until the purpose for which this valuation is being obtained is completed.

**Assumptions:** This report is subject to, and should be read in conjunction with, the attached General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports which are attached in Appendix 10.

Key assumptions made in respect of this particular valuation are set out in the commentary provided in this report and a list of the major assumptions made in the preparation of this valuation and the limiting conditions under which this opinion is given are detailed in Appendix 9. It is a condition of the use of this valuation that the recipient of the report accepts these statements.

No allowances have been made of any expenses of realisation, or for taxation (including VAT) which might arise in the event of a disposal.

**Sources of Information:** Representatives of the Client as well as local management at the Hotel, have provided us with relevant information, namely the below:

Documents	Source
Profit & Loss Accounts	Client
STR Data	Client
Cushman & Wakefield Valuation 31 December 2021	Client
Plans	Client

Our report is based upon material in our possession, which was supplied to us by the above parties, which we believe to be reliable but may not be exhaustive. Whilst due care has been undertaken in the application of that information, its accuracy and completeness cannot be fully verified by JLL and we cannot offer any warranty that factual errors may not have occurred.

Should it be revealed that any of this information is inaccurate or misleading so that its use would affect the valuation, then JLL reserves the right to amend its opinion of value. JLL takes no responsibility for any damage or loss by reason of inaccuracy or incorrectness of this report as a result of information provided to us.

**Market Value:** **€472,900,000**  
(Four Hundred Seventy-Two Million Nine Hundred Euros)  
€2,570,109 per key

No allowance has been made for any expenses of realisation, or for taxation (including VAT) which might arise in the event of a disposal and the Property has been considered free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon.

The above reported Market Value is after the deduction of purchasers costs at 1.5% to reflect a corporate share transaction.



## Market Conditions

As at the date of valuation and at the time this report was drafted, there are a number of negative factors recognised as influencing property markets, exerting downward pressure on property values and reducing liquidity. These include:

### Global Economy

The wider global economy is facing several additional negative factors that are contributing to significant cost inflation and causing interest rates to increase.

### Market activity

Property markets can mostly be described as functioning, but there is evidence of changes in both transaction activity, and the sentiment of buyers and sellers across some property markets and sectors. There is also a general perception of continued changes and there is a risk that continued volatility, coupled with increased cost of debt, will have a material and direct impact on pricing as yields continue to increase. Evidence is emerging of wider bid spreads and price renegotiations, with some transactions being paused or even terminated.

### Ukraine

The war in Ukraine is continuing and its wider long-term implications remain unknown, which is still contributing to the volatility in global stock markets, high cost inflation, and supply chain delays, particularly in some locations within Europe.

This explanatory note has been included to ensure transparency and to provide further insight as to the market context under which the valuation opinion was prepared. In recognition of the potential for market conditions to move rapidly, we highlight the critical importance of the valuation date and advise you to keep the valuation under regular and early review.



**Confidentiality and Publication:** Finally, and in accordance with our normal practice we confirm that the Report is confidential to the party to whom it is addressed for the specific purpose to which it refers. No responsibility whatsoever is accepted to any third party and neither the whole of the Report, nor any part, nor references thereto, may be published in any document, statement or circular, nor in any communication with third parties without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

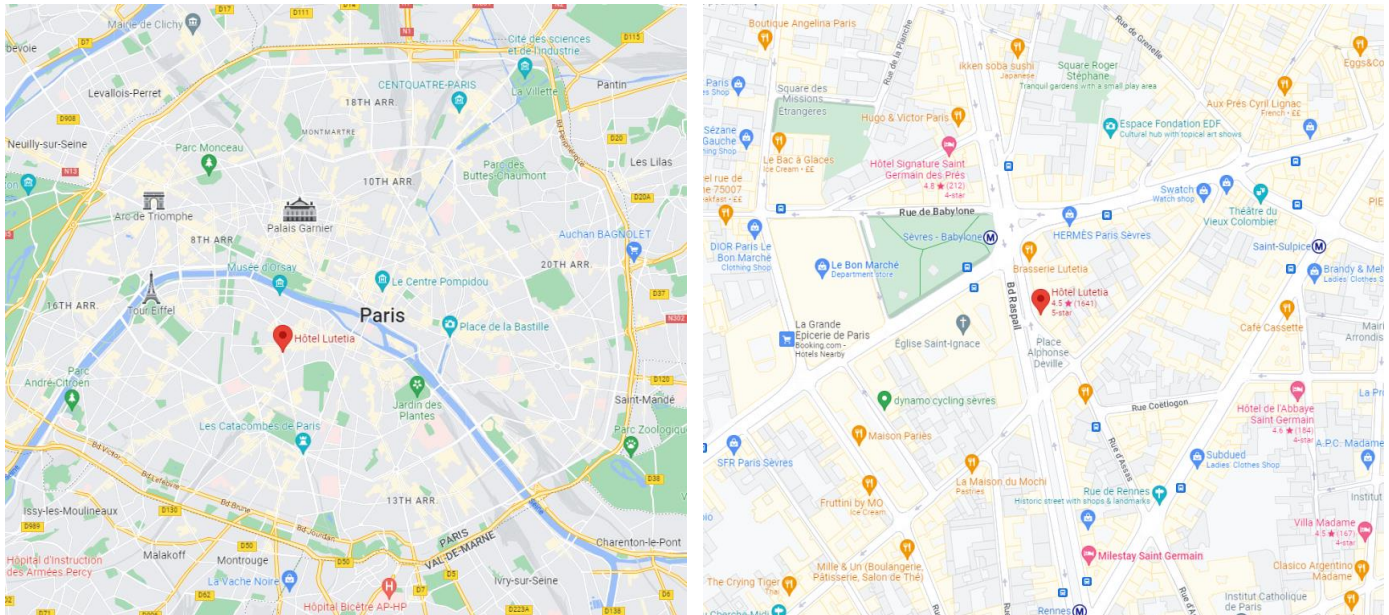
Yours faithfully

A handwritten signature in black ink, appearing to read "I Thompson", written in a cursive style.

**Ian Thompson, MRICS**  
**Senior Director**  
**Hotels & Hospitality Group**  
**For and on behalf of Jones Lang LaSalle Limited**

# 1. Property Overview

## 1.1. Location & Site



Source: Google Maps – the red pin denotes the location of the Hotel

The Lutetia Hotel is located in Paris, the capital of France. The hotel is located in central Paris, to the south of the Seine in the 6<sup>th</sup> arrondissement.

Paris is the capital and most populous city of France. Situated on the Seine River, in the north of the country, it is at the heart of the Île-de-France region, also known as the région parisienne (Paris Region in English). The city of Paris has a population of approximately 2.14 million inhabitants (Statista, 2022), while its metropolitan area is one of the largest population centres in Europe, with an estimated population of 12.29 million according to the latest census.

French capital has a rich architectural heritage. Besides landmarks such as the Cathedral of Notre-Dame-de-Paris (12th century); Sainte-Chapelle (13th century); the Eiffel Tower (1889); and the Basilica of Sacre-Coeur on Montmartre (1919), the Paris region also hosts three other UNESCO Heritage sites: the Palace of Versailles in the west, the Château de Fontainebleau in the south and the medieval fairs site of Provins in the east.

The museums Louvre (home to the Mona Lisa and the Venus de Milo statue), Musée d'Orsay, and the Centre Georges Pompidou are among the three most visited in the world. The largest opera houses of Paris are the 19th-century Opéra Garnier (historical Paris Opéra) and modern Opéra Bastille; the former tends towards the more classic ballets and operas, and the latter provides a mixed repertoire of classic and modern.

Home to Chanel and Louis Vuitton, Paris is known for its fashion designers, high-end boutiques and is noted for its haute couture tailoring, usually made from high-quality, expensive fabric and sewn with extreme attention to detail and finished by the most experienced and capable seamstresses. The twice-yearly Paris Fashion Week is one of the most important events on the fashion calendar and attracts fashion aficionados from all around the world.

In terms of sports, the city hosts the annual French Open Grand Slam tennis tournament on the red clay of Roland Garros, is the final stage for the Tour de France and holds the annual Paris Marathon. In 2022, Paris hosted the Champions League final, which was relocated from St Petersburg following the Russian conflict in the Ukraine. The 2023 Rugby World Cup and the 2024 Olympic and Paralympic Games are also due to be held in the city.

The immediate neighbourhood attracts large volumes of visitors drawn to the areas reputation as Paris's key fashion, art, literature and philosophy district as well as housing numerous iconic buildings including The Abbey of Saint-Germain-des-Pres and the Assemblée Nationale.

Public transport links are good, being served by the metro (Sèvres-Babylone) and numerous bus stops within the Hotel's immediate vicinity providing access across central Paris. Gare du Nord Station is situated 5.3 km's to the north and Roissy Charles de Gaulle Airport is approximately 33 km's to the north-east of the hotel.

### **Situation**

The Property is located within the 6th arrondissement, situated to the left bank of the Seine and includes world famous educational institutions such as Ecole des Beaux-Arts de Paris and the Académie Française, the seat of the French Senate as well as a cluster of some of Paris's famous monuments such as Saint-Germain Abbey, St. Sulpice Church, Pont des Arts and the Jardins du Luxembourg.

Hotel Lutetia is the only Palace hotel to be situated on the Left Bank. Although the Left Bank is not recognised for its abundance of luxury hotels, the 6th arrondissement is the among the most expensive locations in regard to average transaction prices for apartments.

The location works well in terms of the food and beverage outlets at the hotel as they attract significant volumes of external patrons. The hotel's location near top retail locations such as Rue de Sèvres and Le Bon Marché also makes it an ideal place to appeal to affluent consumers seeking luxury accommodation or facilities.

The immediate neighbourhood attracts large volumes of visitors drawn to the areas reputation as Paris's key fashion, art, literature and philosophy district as well as housing numerous iconic buildings including The Abbey of Saint-Germain-des-Pres.

We have not conducted a land survey to verify the land boundaries and site areas and whether all developments and improvements are within such boundaries. We have assumed, unless otherwise stated, that all developments and improvements are within the boundaries of such land parcel as described in this report and the land parcel is fully owned by the property owner.

<b>Demand Driver</b>	<b>Accessibility/Distance (By Car)</b>
Airport Roissy Charles de Gaulle	Excellent – 33.0 km
Airport Orly	Excellent – 16.0 km
Le Bourget Private Airport	Excellent – 21.5 km
Gare De Nord – Eurostar and Thalys	Excellent – 5.5 km
Opera Business District (Banking Headquarters, Banque de France, the Trade and Industry Stock Exchange, the Culture Ministry, the Constitutional Council of France, the Council of State, and the Palais de Justice)	Excellent – 3.2 km
Iconic Landmarks and cultural attractions (Place Vendome, Louvre Museum etc)	Excellent – 2.5 km
La Défense business district	Good – 9.5km

## 1.2. Description and Condition

### The Lutetia Hotel

Hôtel Lutetia was commissioned by the directors of Le Bon Marche department store and plans were subsequently drawn up by the architects Louise Hippolyte Boileau and Henri Alexis Tausin. Construction commenced during 1909 and the hotel was completed in December 1910.

The hotel closed at the end of 2014 and reopened in July 2018 following a €190million investment. The completed hotel has benefitted from very positive reviews since re-opening with the refurbishment having modernised the hotel yet also seen a retention of its character and history.

Hôtel Lutetia comprises a corner building constructed of cast iron and steel frame, with brick infill, solid floors, and a facade in dressed stonework characterised by intricate cement render mouldings and decorative ironwork balconies. The property is arranged over two basement levels, ground, mezzanine, and seven upper floors under slate hung mansard roofs with flat skyline sections above; of galvanised sheet metal and loose shingle, with concrete flag walkways. The windows are mostly modern metal coated casement double-glazed design to the upper parts.

The rear elevations are clad in white enamel tiling, with one vertical section backing onto the internal courtyard being of mosaic & border decorated pattern.

### Rooms



Example bedroom



Example bathroom

The refurbishment in 2015-18 reduced the number of keys but increased the size of many bedrooms to form additional suites and maximise earnings potential. Rooms range in size from 33 square metres (Grand Superior Room) to 80 square metres (Family Suite / Two Bedroom Lutetia Suite).

There are seven signature suites on the top floors of the hotel, ranging in size from the Suite Amour (47 square metres) to the Presidential 'Carré Rive Gauche' Suite (169 square metres). Other suites are located on the sixth or seventh floor and generally range from approximately 50 square metres to 70 square metres.

Bedrooms have been refurbished to a high standard, featuring Murano glass walls and Carrara marble bathrooms, with touch screen room controls, in-room entertainment and mini bar. All rooms are air conditioned. Four years on from the refurbishment, the bedrooms continue to present in excellent condition.

Category	Size (sq.m.)	Unit Count
Superior Room	33 sq.m.	25
Grand Superior Room	33 sq.m.	54
Deluxe Room	40 sq.m.	24
Deluxe Room with Balcony	40 sq.m.	38



Junior Suite with Balcony	50 sq.m.	25
Lutetia One Bedroom Suite	80 sq.m.	11
Signature Suites	47 - 169 sq.m.	7
<b>Total</b>		<b>184</b>

## Food & Beverage



Restaurant



Bar

The hotel features five food and beverage outlets, and an inner courtyard. Brasserie Lutetia has reopened under Michelin starred chef Gerald Passadat and has received favourable press coverage from the likes of Forbes, GQ and Luxury Travel Advisor amongst others.

Bar Josephine is open daily from midday, offering international cuisine and classic and contemporary cocktails. Bar Aristide is a more intimate venue, offering smoking rooms with a cigar sommelier on hand. We understand the hours of Bar Aristide to be from 18:00 to 2:00, Wednesday through Saturday.

L'Orangerie is an area designated for breakfast only at the present time. Le St Germain has historically been an iconic destination, featuring a glass roof overlooking the art deco patio. A continental menu and afternoon tea is served, which can be enjoyed in the restaurant itself or in the connected patio area.

Restaurant	Places	Floor	Description
Brasserie Lutetia	200	Ground Floor	Seafood Restaurant with Michelin Star, with outdoor terrace. Open every day from 7.00 am to 10:00pm, offering breakfast, lunch and dinner.
Le Saint Germain	82	Ground Floor	Light lunch, afternoon tea and dinner offering in a 'salon' with glass ceiling roof. Open every day from 12:30pm to 9:30pm.
Bar Josephine	69	Ground Floor	Cocktail bar with light snacks, open every day from 5:00pm to 1:00am.
Bar Aristide	83	Ground Floor	Music Bar/Cigar Lounge/Private Club, open Thursday, Friday and Saturdays from 6:00pm to 1:00am.

**Conference / Meeting Room**



Meeting Room

Salon

The meeting space at the hotel comprises a formal ballroom and five additional function spaces, each uniquely decorated in a style in keeping with the rest of the hotel. Each room offers high speed internet access, audio visual equipment and full air conditioning.

Room	Capacity	Area (sq.m)
Cristal Ballroom	190 people for banqueting	310
L'Orangerie	88 people for banqueting	152
Sevres.	20 people for boardroom	44
Boucicaut	12 people for banqueting	32
Beaux-Arts	30 people for banqueting	48
Sorbonne	40 people for banqueting	51

**Leisure Facilities**



Treatment Cabin

Yoga room

The Akasha Holistic Wellbeing Centre, comprising 700 square metres, comprises a spa with six treatment rooms, a sauna, steam room, 17 metre pool and jacuzzi as well as a state of the art 100 square metre fitness suite.

**Back of House**

Facilities include staff offices, kitchens and associate storage rooms, plant rooms and staff accommodation. These back of house facilities are primarily situated along the ground and lower ground levels.

Source: JLL inspection and Hotel Management

## 1.3. Capital Expenditure

### 1.3.1. Historic Capital Expenditure

- The Hotel was extensively re-developed over a four-year period, reopening in the summer of 2018. We understand the total re-development cost was approximately €190 million (equating to €1.03 million per bedroom).
- The redevelopment comprised extensive works to the public space of the hotel as well as an alteration in room count and complete re-modelling of the guest bedrooms. It is therefore difficult to benchmark the development costs on a per bedroom basis with other luxury hotel renovations.
- We understand that there are no proposed capital investment requirements as at the valuation date and have therefore we have not included any capital expenditure within our valuation.

## 1.4. Statutory Checks

We confirm that no issues were brought to our attention that we consider would impact on the value of the Property.

Statutory Checks	
Asbestos	None.
Planning	The Local Urban Plan of Paris is currently being revised, with an expected approval in 2024. Any planning proposals in the local area which might affect the Property should be verified by your legal advisors. We have the right to review our valuation and report should any searches reveal proposals which could directly impact the trading of the Hotel.
Flood risk	Low.

Source: JLL

We have not had sight of a zoning certificate, building, fire safety certificate or other statutory requirements, and it is assumed, unless otherwise stated, that all appropriate licences and approvals are held to operate the Hotel and the various food and beverage facilities. It is assumed that the Property complies with the requirements of all local government regulations. It is also assumed that the Property has the benefit of all necessary planning consents and that they are subject to no unusual, onerous or restrictive conditions.

## 1.5. ESG Risk

Environmental, Social & Governance (ESG) factors are increasingly impacting investment approaches in real estate markets. Driving forces include legislation change, corporate commitments and targets, availability of finance, and increasing societal awareness of ESG factors such as climate risk.

Rising legislation has been seen for instance in the form of additional disclosure requirements such as the EU's Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), as well as national-level minimum energy performance standards developing across Europe (for instance Decret Tertiaire in France). This is already contributing to increasing transparency of ESG performance of buildings.

Climate risk includes physical risk, represented by a property's exposure and resilience to extreme weather events, as well as transition risk, as legislative and market forces adapt to a low-carbon economy. Increasing awareness and pricing of this risk will shape investment liquidity and values in coming years.

Changes to legislation and market perception may affect prospects for rental and capital growth, and susceptibility to obsolescence. Properties that do not meet the sustainability characteristics expected in the market may represent a higher

investment risk. This view is supported by the RICS in their recently published guidance note “Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice (3rd Edition).”

We have not received information regarding the ESG risks related to the Property.

Based on our research and local market knowledge, there is currently no evidence to suggest that the market is making material pricing adjustments for ESG, in particular on the ultra-luxury segment be it from an operating (client, end-users) and investment perspective. We will continue to monitor market movements and sentiment.

## 1.7. Tenure

We have been advised that the Property is held Freehold.

Unless stated otherwise this valuation is prepared on the assumption that the title is not subject to any encumbrances, mortgages, charges, financial liens, or other restrictions that would impact a transfer, the operation/use or any development. We have not researched or confirmed the authenticity of the land titles.

## 1.8. Operating Structure

We understand that the Property is owner operated by the current owner as an independent hotel. Day to day operations of the company are undertaken by the owners wholly owned management arm, Set Hotel Group.

The hotel is owned by Alrov Properties & Lodging and operated by The Set Hotel Group. The Set includes The Conservatorium, Amsterdam and Café Royal, London. Alrov Luxury Hotels provides hotels of the highest quality, placing an emphasis on providing a personal service and being housed within iconic buildings.

In addition to the above the group also has two existing hotels in Israel. We are advised the group has ambitions to expand into further key city locations, therefore building on the brand awareness within the international markets.

## 2. Operational Overview

### 2.1. Local Hotel Market

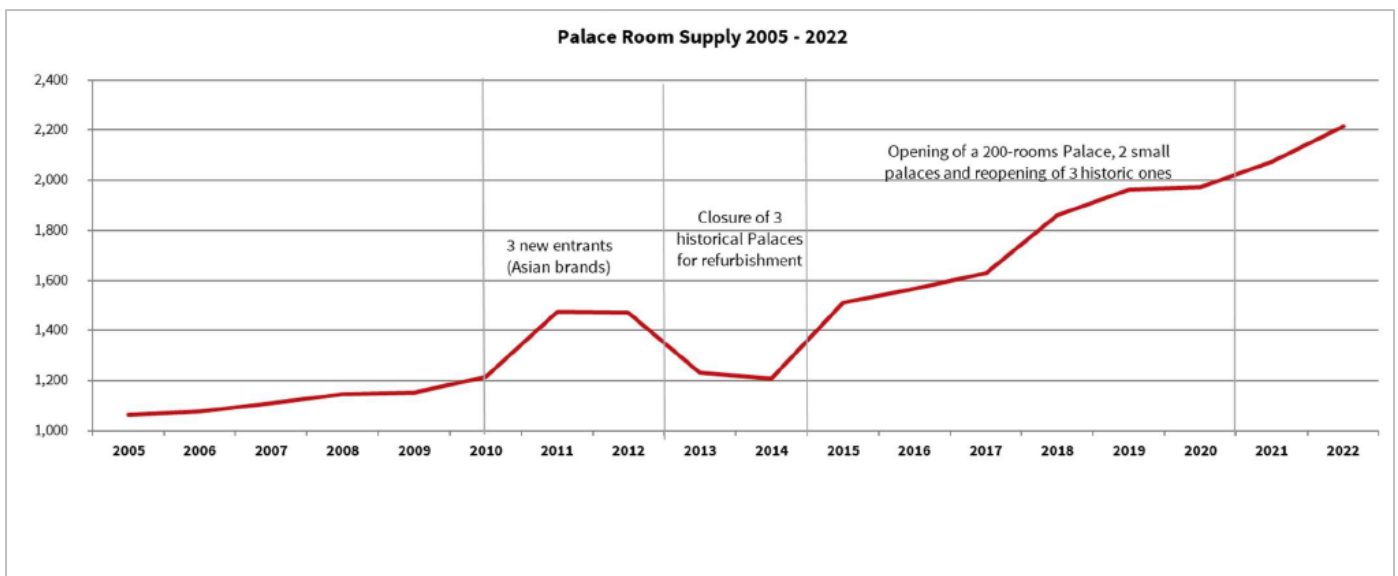
We provide an overview of the key characteristics of the market within which the Lutetia operates in Appendix 2.

### 2.2. Business Commentary

#### 2.2.1. Competitive Supply

Prior to 2010, the only major development in the luxury market was the opening of the Fouquet's Barrière in 2006, a small hotel with only 81 rooms. The market therefore comprised seven "historic Palaces" including Hôtel de Crillon, Four Seasons Hotel George V, Ritz, Plaza Athénée, Meurice, Bristol and Fouquet's.

In the following ten-year period (until 2020), the Palace market has witnessed the strongest growth and supply changes seen in decades, with five new hotels, four extensions, two complete renovations and three major renovations amongst the historic players. Between the previous status quo (i.e. around 1,154 rooms in 2009 for the historic players) and the end of 2021 (2,121 rooms), supply has grown by +77% (967 rooms). Refurbishments and new openings have created more suites, larger average room sizes and the removal of the smallest rooms during renovation. In addition, new openings and extensions have created more banqueting facilities, larger spas (all with pools) and a wider Food and Beverage offering including gastronomic restaurants. The hotels are competing at a level of quality and excellence never previously observed in the Parisian market or in any other global markets.



Source: JLL

Due to the various openings, closings and extensions, the market has been uneven from 2010 until 2021 - after the openings of the Bvlgari and the Cheval Blanc La Samaritaine. These 2 hotels marked the end of the latest development cycle. Since 2010, there are three distinctive periods identified with varying trends:

1. **First intermediary peak of supply 2011-2012:** the market reached about 1,475 rooms or a 21% increase compared to 2010. This was driven by three new entrants (although the Royal Monceau was an existing non-Palace level hotel), all of mid-size capacity (from 81 to 149 rooms) and all new Asian brands. The remainder of the historic stock was still in part comprised of aging assets, such as Hotel de Crillon (also notably underperforming in RevPAR) and the Ritz.

2. **Closures for renovation drop supply back 2013-2014:** the market supply decreased by 16% compared to 2012, down to 1,230 rooms, which was nearly the level observed with the historic palaces, prior the new entrants. The closures included three iconic Palaces (Ritz, Hôtel de Crillon and Plaza Athénée). This lower supply facilitated the absorption and ramp-up of the new entrants, including the extension of the Shangri-La. The market was characterised by a fairly low capacity however offering very good quality (3 aging hotels having closed coupled with the positive impact of the new entrants and ongoing renovation at the Four Seasons Hotel George V).
3. **Continued major growth in supply 2015-2021:** this period started in 2015 with the opening of the largest new entrant (Peninsula with 200 rooms, opening in late 2014), as well as the progressive reopening of The Ritz (98 rooms in June 2016 and the remaining 44 from January to March 2018) the Hotel de Crillon (July 2017), and the subject Lutetia hotel in 2018, in addition to smaller hotels such as La Réserve (2015, which offers a high ratio of suites). The period has come to an end with the openings of “boutique Palaces”, i.e. small-size assets (however equivalent to one; average asset when cumulated), with high proportion of suites, namely the Cheval Blanc La Samaritaine in September 2021, and the Bvlgari in December 2021. A new trend in F&B is starting, with new Chef being “less; statutory star-rated” and a younger generation, such as: Jean Imbert at Plaza Athénée, Paul Pairet at Hôtel de Crillon; or Simone Zanoni at Georges V.

The past decade has therefore witnessed major supply disruptions (low stock in 2013-2014 and growth on other years) which have impacted the market occupancy and will continue in the short term, as we do not anticipate that demand will grow as quickly as supply (even disregarding Covid-19). The impact of these changes in supply has been worsened by adverse external events (terrorism in 2016-2017; yellow vest and strikes in 2019 and covid in 2020-21) .

With the opening of the Bvlgari and Cheval Blanc La Samaritaine, the Palace market is now stabilized at its new level, barring any further new developments, with about 2,121 rooms, of which 80% will have been re-developed or refurbished within the last 10 years. In parallel, the 3 hotels opened in the early 2010s and those not recently renovated tend to now be aging.

From a location perspective, there have been minor evolutions. The two historic key locations remain the most sought-after addresses for guests, whereas sites that are more peripheral are generally weaker, attracting different profiles of guests:

- Place Vendôme, rue Saint-Honoré and Faubourg Saint-Honoré: established and developed over the last few years in terms of high-end retail occupiers, this location has historically been known as a luxury location. In this location are the Ritz, the Bristol, the Mandarin Oriental, the Meurice and the Hôtel de Crillon, and the 35 suites of the extended Costes (partly opened).
- Golden Triangle, bounded by avenue des Champs-Élysées, avenue George V and avenue Montaigne. These streets, where the George V, the Plaza Athénée, the Fouquet’s, and Bvlgari are located, also offer high-end retail, although a lot of midscale retail chains are developing, except on Avenue Montaigne which is a luxury retail only.
- In proximity but with less attractive aspects are the Royal Monceau, the Shangri-La and the Peninsula. Their immediate environment lacks retail and liveliness and requires a relatively long walk to connect with the key attraction sites. However, the Shangri-La benefits from stunning views on the Eiffel Tower and a remarkable building.
- Only the Cheval Blanc Samaritaine is located “off” the traditional Ultra-luxury districts, however within a very high luxury departmental store with outstanding views on Paris islands.

The Lutetia is the only palace located on the left bank within the area of Saint-Germain-Des-Près, one of the most expensive neighbourhoods to live in Paris.

## 2.2.2. Competitive Market Historic Performance

### General Overview

From 2012 to 2021, the market has evolved with a declining occupancy while the ADR has increased. The reasons are i) the massive new supply over the period (except 2013-14 due to closure), whereas demand has not grown at the same pace, resulting in a decreasing occupancy, and ii) the negative market events due to terrorism (2016-17), yellow vest protests and

strikes in 2019, and the pandemic. Conversely, ADR has been resilient due to i) the quality of the products (newly refurbished hotels, and more suites in the room-mixes) as well as ii) a “luxury” pricing policy with no price war. The strong fluctuations in occupancy are thus a result of the supply change and of the clientele profile, which is highly international, leisure-driven and fast-changing in terms of their travel decisions. These clienteles are however much less price sensitive (as observed during the GFC and post-pandemic).

### Perspectives

The major short-term risk is now less on revenue (i.e. lower visitation due to the pandemic) but more on costs due to the inflation, and energy crisis. We believe that the impact of Covid crisis is now moderate, and the risks are more on the geopolitical (Ukraine) and economic sides.

- I. Regarding Covid-19, there is no longer any impact outside the Asian clienteles which has not yet fully returned, although Chinese restrictions have now been lifted. This recovery should also be fostered in the mid-term by significant events, as France is the host country for the 2023 Rugby World Cup and Paris the host city for the 2024 Olympic Games, which will further enhance the image of the city and country worldwide and is likely to have a positive impact on the French economy and tourism. On the cost side, the health crisis has led to cost savings (one-off and possibly long-term) favourable to margins. The negative effects have been the labour shortage which should translate into higher wages in the short term, with a possible long-term ratchet effect.
- II. Regarding the crisis in Ukraine, the extent of the conflict and its longer-term impact are still unknown. The conflict caused immediate volatility in global stock markets and consequences are anticipated in relation to the cost and availability of energy and natural resources, particularly within Europe. From a hospitality perspective, the war in Ukraine has had no impact on the revenue given these clienteles are a limited share of the clienteles, and there has not been perception of general danger in Europe from long-haul visitors, but consequences on costs.
- III. iii) An economic slowdown or recession is also likely. The targeted clienteles of ultra-luxury are less sensitive to the economic crisis, so that the impact should be moderate to negligible. The key uncertainty is whether the record ADR achieved in 2022 are “sustainable new normal” or “a temporary peak” based on potential one-off drivers (US/Euros, revenge travel, business mix with lower OR) that could lead to future lower ADR.

On the long-term, our opinion on Paris remains positive given the strong fundamentals of the city (economic hub, touristic gateway, shopping, events, etc) which rely on a strong international demand, diversified mix, tight supply conditions and “imported growth” based on market feeders’ GDP. More particularly, Paris is less exposed to the risk of change in ultra-luxury clientele behaviour because of its worldwide reputation. The city is expected to retain its universal attractiveness and continue to be one of the most visited destinations in the world.

The major long-term risks lie in the health crisis, geopolitics, social protest, and terrorism threat, which cannot be forecasted and has become an issue for many major Western European cities. Nevertheless, the market seems to quickly adapt and bounce back after any shock.

### 2.2.3. Detailed Competitive Market

We have determined a competitive set, which we outline below. Due to the COVID 19 pandemic there has been limited competitive set trading data during the course of 2020 and 2021. Some of the hotels below remain closed and some, like Lutetia were open for large parts of the pandemic.

Note that the hotels that we deem to be competitors all have ‘Palace’ status. The subject Property has also now received ‘Palace’ status and we have considered this in our valuation herein.

Among the below compset of 9 competitors, the most direct ones in terms of attributes and price positioning are Mandarin Oriental, The Peninsula and Shangri-La.

The table below provides a brief description of the competitive set hotels.

Hotel	# Rooms	Comments
Four Seasons George V	244	Opened 1999 with €100m refurbishment ended since 2019.
Ritz	142	Fully refurbished from 2012 and reopened in 2016. Among the ADR leader.
Plaza Athénée	208	Fully refurbished and extended in 2013 and reopened in 2014.
Hôtel de Crillon	124	Fully refurbished from 2013 and reopened in 2017
Hotel Le Bristol	109	Opened in 1924 and part of the Oetker Collection. It was renovated between 2009 and 2012 and belongs to the Top 5 players.
Mandarin Oriental	138	Opened mid 2021 and features a large 900 s.q. m. luxury spa. <b>Direct competitor.</b>
The Peninsula	200	Opened in 2014, owned by Qatari Diar. Comprises a classic late 19th century building. Hotel includes 34 suites. <b>Direct competitor.</b>
Shangri-La	100	Opened in December 2010 and extended by 19 rooms in the adjacent building in 2013. <b>Direct competitor.</b>
La Réserve	40	Opened in January 2015. Small capacity but large rooms and good location.

The below table details the revenue performance of the Lutetia Hotel against its competitive set:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Occupancy Penetration</b>			72%	89%	84%	87%
Index (MPI)			0.72	0.89	0.84	0.87
<b>Lutetia Occupancy</b>			<b>40.1%</b>	<b>16.4%</b>	<b>28.4%</b>	<b>48.7%</b>
Growth			0.00%	-59.15%	73.17%	71.62%
<b>Competitive Set Occupancy</b>	56.0%	60.1%	55.7%	18.5%	33.6%	56.2%
Growth		7.33%	-7.27%	-66.81%	81.86%	67.10%
<b>ADR Penetration</b>			67%	34%	62%	66%
Index (ARI)			0.67	0.34	0.62	0.66
<b>Lutetia ADR</b>			<b>708.64</b>	<b>364.01</b>	<b>727.80</b>	<b>1,014.44</b>
Growth			0.0%	-48.6%	99.9%	39.4%
<b>Competitive Set ADR</b>	1,003.68	1,047.83	1,060.30	1,080.45	1,177.00	1,548.53
Growth		4.4%	1.2%	1.9%	8.9%	31.6%
<b>RevPAR Penetration</b>			48%	30%	52%	57%
Index (RGI)			0.48	0.30	0.52	0.57
<b>Lutetia RevPAR</b>			<b>284.51</b>	<b>59.70</b>	<b>206.69</b>	<b>494.43</b>
Growth			0.0%	-79.0%	246.2%	139.2%
<b>Competitive Set RevPAR</b>	561.99	629.75	590.90	199.85	395.92	870.43
Growth		12.1%	-6.2%	-66.2%	98.1%	119.8%

Source: Hotel Management / JLL

Only the year 2022 is relevant when comparing the performances of the Lutetia against its compset.

**2022** shows a very good trend with a RevPAR increase of +47% vs 2019 predominantly driven by never witnessed ADR. As of today, is it difficult to estimate if this increase is the temporary positive consequence of i) revenge travel impacting mostly the ultra-luxury segment ii) favourable exchange €/€ rate for foreign client iii) global inflation iv) excellent quality of the compset almost completely refurbished. However, we believe that ADR should remain on a high trajectory given the inflation and profile of the clientele. Regarding the war in Ukraine, it has not caused disruption on the market given i) the CEE clientele is limited (even more in a not yet fully recovered market OR); ii) other clienteles have not been afraid by geopolitical risk at the East of Europe. Regarding the inflation context, it is unlikely to affect the travel decisions given i) a favourable FX impact for the leading



clientele (USA) and USD-based feeder markets and ii) a low-price sensitivity on luxury in general. Inflation is however affecting the operating costs.

The Hotel Lutetia significantly improves its positioning towards its compset with an RGI index (RevPAR penetration index) evolving from 0.48 in 2019 to 0.57 in 2022 (+9 pts). The Hotel consolidates a higher occupancy rate (48.7% in 2022 vs 40.1% in 2019) showing a good ramp-up and by building on its solid foundations: i) a diversified clientele mix with a balanced mix between corporate and leisure clientele, ii) a growing reputation following its full refurbishment and iii) the great return of the American clientele with a favorable exchange €/€ rat. The ADR shows a significant increase exactly following the same trend of the compset trend (+43% for Lutetia versus +46% for its compset). This ADR has still a room for improvement given i) the remaining ramp-up upside and ii) the current corporate contracts being renegotiated at higher rates.

#### 2.2.4. Outlook on Supply and Future Trends

The substantial increase and changes in supply in the last 10 years has diluted room night demand across the segment in the recent years, but the market seems to be in the late phase of absorption.

The newly opened supply should be most likely easily absorbed by the overall market given i) the small size of the assets (Bulgari, Cheval Blanc La Samaritaine), ii) their late openings in the cycle, iii) and the very different location for the Cheval Blanc La Samaritaine. The absorption of the suite stock is likely to take more time. The suite (excluding junior suites) supply has doubled between 2007 to 2021 (from c.230 to 587). The newly opened properties (Cheval Blanc La Samaritaine, Bulgari and the suites at the Costes), although of limited number, will particularly place pressure on the top-end suite stock.

Some additional projects are also being rumoured (repositioning and rebranding of the Westin, project in Le Marais, etc.) but these are in early stages and are likely to be positioned in the upper-luxury tier (maximum 800€ ADR) rather than ultra-luxury (Palace). The project Rue des Saint Pères, although still at an early stage, is likely to be a future direct competitor of the Lutetia with a targeted ADR above €1,000 and a similar location.

With the increase in supply in the past 10 years and the negative impact of the pandemic crisis, we estimate that the Palace market will get back to stabilization in 2024/25 in terms of occupancy, but much quicker in terms of ADR due to the high peak in 2022. In the present valuation, we have adopted a view considering a stabilization in 2025 i) when considering the recovery of the occupancy post pandemic crisis with the return of Chinese clientele and general global growth of UHNWI/HNWI, ii) the positive impact of global events like Rugby World Cup 2023 or Olympics Game 2024.

### 2.3. Historical Trading Performance

Hotel management have supplied us with trading accounts in respect of 2019, 2020, 2021 and 2022 actual accounts for January to December. We have also received the budget for 2023. Please note however that we were provided with limited detail below Gross Operating Income and no FF&E or head office allowances have been made, unlike our own projections.

We have relied upon this information, yet in accordance with our normal practice state that should these accounts prove to be incorrect or inadequate, the accuracy of the valuation may be affected. The key results are reproduced in the following table while the historic trading accounts for the Property are contained in Appendix 4. Our comments on historical operating performance are provided below.

Our comments on historic data mainly focus on 2019 and 2022, that are the two most recent full operational years, as 2017 & 2018 were ramp-up years as well as being impacted by terrorism events in the city and the 'yellow vest' protests. 2020 and 2021 were severely disrupted by the Covid-19 pandemic.

COVID 19 significantly impacted the hotel. It closed on 17 March 2020 and did not re-open until around mid-September 2020. However, since the re-opening, the hotel has remained open throughout the pandemic, albeit generating very low occupancy levels, particularly during the first part of 2021. Hotels that remained open generally fared much better during the recovery phase, having built up some goodwill when other hotels have remained closed.

The Lutetia has a relatively new General Manager, with Jean-Pierre Trevisan having joined in the Autumn of 2021 from Hotel Le Crillon. Jean-Pierre has also held positions at the Ritz and Four Seasons, with a very strong knowledge therefore of the Paris hotel market. Given the disruption caused by COVID-19 the Lutetia is once more back in 'start-up' mode, although this time more in common with every other hotel in the market. The General Manager is mindful that the Lutetia has generally smaller bedrooms than the leading hotels in the local market and given the Left Bank location, is aiming to focus the Lutetia into a different market but targeting the Hotel Le Crillon as a benchmark.

The primary objective is to increase the average rate, focusing on high net worth leisure guests and more lucrative corporate contracts.

Geographically, the US remains an important source market, but with hotel management also seeking to diversify with a higher proportion of European guests, as well as targeted Middle Eastern guests, and Japan once travel restrictions begin to relax. According to the General Manager, the Lutetia is the Parisian Palace receiving the highest number of French guests per annum. One of the challenges to targeting the ultra-high spenders is that they require some visible car parking outside the hotel as well as better room configurations with the bedrooms being smaller on average than some of the luxury competitors as well as having no interconnecting rooms. The Chinese and Russian markets are less inclined to stay on the left bank, and clearly at present there is a restriction on Russian guests being able to travel to stay at the hotel.

The Ukraine crisis has not had an adverse impact on the business, although if hostilities were to escalate beyond the Ukraine then it could have a negative impact on demand, particularly from the US market, who are typically risk adverse when travelling during times of geopolitical uncertainty.

Hotel management are aiming for a corporate base of around 10% to 15% of room nights, although the main focus is on rate. The hotel has designated corporate bedrooms which are not available for sale to the general public. The new General Manager is challenging the revenue team to replace some of the lower rated corporate business and will no longer be as accepting of rates sub €300. A good corporate rate is considered to be upwards of €400. The challenge with lower rated corporate business is that it does not result in strong spending within the F&B and other services. Hotel managements initial targeted ADR is €850. This will be achieved through a combination of revenue management and ensuring that the product is continually subject to investment, in terms of bedding, room amenities, quality of staff etc.

The F&B business comprises two core strands (a) the Brasserie and (b) meetings and event space. The Brasserie has been very successful with good volume and draws very successfully on the surrounding neighbourhood, ensuring that it is not just reliant on hotel guests. The average length of stay is 2.5 nights with guests dining in the Brasserie for at least one night of their stay.

Bar Josephine and Le Saint Germain attract a significant external trade comprised of Parisians who live in the affluent surrounding areas. The spaces are usually busy throughout the day into the evening. Bar Aristide, which features a cigar lounge, is open from Wednesday to Saturday from 18:00 to 2:00. It is also available for private functions and can be hired for €2,000 to €5,000 per evening depending on availability and demand. L'Orangerie has only been utilised for breakfast but the management believe it could be viable as an events space in the future. Breakfast conversion among residents was reported to be about 85%.

The meetings and events business has been more problematic, not least due to the restrictions resulting from COVID-19. Hotel management hired a new Assistant Banqueting Director who was expected to be more proactive in selling the hotels meeting and event space. There is good potential from social events, although the main Ballroom is not large enough to host big weddings as the maximum banqueting capacity of the Ballroom is 190 people. There are also some soundproofing issues which means that the main Ballroom has restricted hours of operation. The Lutetia competes with the Four Seasons and Shangri La in terms of event space, being less expensive than the Four Seasons and having a higher number of bedrooms than the Shangri La.

There are some key events over the next several years which should boost the recovery, including the Rugby World Cup in 2023 and the Olympic Games in 2024.

The spa and leisure club currently has approximately 200 members with 230 being the optimum number in order to ensure hotel guests benefit from good availability. Members pay on average €7,500 per annum in membership dues. There is a new

spa director who has been recruited from the Four Seasons. The prime opportunity is to increase ancillary spend within the spa in terms of treatments etc. The spa sells a high number of vouchers with a number of these never being redeemed.

In terms of operating costs, the hotel, like the rest of the market, is exposed to higher energy costs, as well as cost of goods and payroll. Cost increases are however being pushed on to the consumer although hotel management are conscious that they do not want the Lutetia to become overly expensive as the market opportunity is to reach an optimum pricing level that reflects its luxury status but also allows it to be priced competitively.

<b>Lutetia</b>				
<b>Historical Operating Performance</b>				
<b>Summary (EUR)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Occupancy	40.2%	16.4%	28.4%	48.7%
Average Daily Rate	708.64	364.01	727.80	1,014.44
% Change		-48.6%	99.9%	39.4%
RevPAR	284.51	59.70	206.69	494.43
% Change		-79.0%	246.2%	139.2%
Total Operating Revenue	37,346,736	8,426,581	23,699,830	51,678,974
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>-1,084,589</b>	<b>-5,790,041</b>	<b>4,673,981</b>	<b>15,284,103</b>
<b>EBITDA Less FF&amp;E reserve</b>	<b>-4,167,538</b>	<b>-7,107,875</b>	<b>3,776,890</b>	<b>12,220,952</b>
Adj. EBITDA/Room	-22,650	-38,630	20,527	66,418
Adj. EBITDA Margin	-11.2%	-84.4%	15.9%	23.6%

Source: Hotel Management

- The Property's first full year of operation was 2019, where a moderate ADR positioning was reached. In terms of profitability, the EBITDA was at -4.2m€.
- This ram-up trend was interrupted in 2020 by the Covid-19 crisis, which has drastically affected the Hotel's performance (RevPAR -79%). In 2021, the hotel has remained opened. The Asset witnessed a good traction in the second half of the year 2021, resulting to a positive EBITDA margin.
- During 2022, the hotel followed the Parisian Palace trend with a significant growth in ADR exceeding 2019 level by 43%. This strong increase is explained by the market (see above) but also from the continued ramp up of the property following the full renovation.
- The hotel's Food and Beverage (F&B) offer has reached a good positioning and accounts for almost 30% of total revenues in 2022. It reflects the strong F&B attributes of the asset: a Brasserie which attracts the wealthy Parisian clientele and a strong MICE activity.
- The Spa is also successful accounting for already 1.8m€ of revenue, boosted by the membership fee.
- The combination of revenues and costs resulted in a positive EBITDA at 23.6% in 2022. It reflects good performance and positioning of the hotel in its market combined with an efficient costs control. Profitability ratio can still be improved to reach the high range of the Palaces (25/28% for the top leading Palaces).

## 2.4. JLL Trading Projections

Management have supplied us with trading accounts as stated above. We have relied upon this information, yet in accordance with our normal practice state that should these accounts prove to be incorrect or inadequate, the accuracy of the valuation may be affected. The historic trading accounts for the Property are contained in Appendix 5.

The basic assumptions behind the projections on which we have based our valuation are described below. They represent our opinion of the likely projections that would be adopted by a potential purchaser and reflect a reasonably competent operator of a hotel of the given product quality in this location, and do not necessarily match those that might be forecast by current hotel management. They represent indicative assessments of possibilities rather than certain projections, and we do not guarantee their fulfilment. Notably, unless specifically stated, they do not take into account the effects of any expansion of the hotel facilities, disruption, or unforeseen events, which may impact on the future trading performance.

Our full five-year income and expenditure projections for the Property are contained in Appendix 6. A summary is set out below.

In arriving at our projections, we have, where relevant, benchmarked the operating performance of the Lutetia Hotel against similar hotels in order to analyse revenues and costs on a per occupied room (POR) and per available room (PAR) basis.

### Global Overview

We have relied mainly on the performance from 2019 to 2022 to analyse the Asset and assess future projections. Overall, we consider that the Lutetia Hotel shall compete with the intermediary Parisian Palaces due to its quality of the renovation, and heritage/history offsetting partly the left bank location and the absence of brand. The ramp-up was brutally stopped in 2020 and it is our opinion that it had not yet reached its full potential prior to the pandemic in terms of both revenues and margins. It is however constrained by the room-mix (small number of suites and 55 small rooms > 30 sqm surface sold exclusively to corporate accounts) and the location capping the Asset.

That being said,

From a cost perspective, we consider that 2022 is the most representative year.

Whilst we would expect that a reasonably competent operator of a hotel of the given product quality in this location to be capable of achieving a level of trading in line with our projections, it should be emphasised that achievement of trading performance remains largely reliant on the skill and expertise of the hotel management. We neither have evaluated management's effectiveness nor are responsible for future marketing efforts and other management actions upon which actual trading results will depend. Some assumptions inevitably will not materialise, and unanticipated events and circumstances may occur.

### 2.4.1. Occupancy and ADR Projections

Our generic view is that the Parisian ultra-luxury hotel sector is likely to have sustainably reached a new level of trading in 2022 in terms of ADR (+46% vs. 2019 for the compset). As the result of mix effects, Occupancy should be capped in the range 60-65%.

Our projection of the competitive set is summarised below:

<b>Lutetia Penetration / Fair Share Analysis</b>					
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>Occupancy Penetration</b>	90%	102%	96%	96%	96%
Index (MPI)	0.90	1.02	0.96	0.96	0.96
<b>Lutetia Occupancy</b>	<b>51.3%</b>	<b>61.2%</b>	<b>59.5%</b>	<b>59.5%</b>	<b>59.5%</b>
Growth	5.25%	19.30%	-2.75%	0.00%	0.00%
<b>Competitive Set Occupancy</b>	57.0%	60.0%	62.0%	62.0%	62.0%
Growth	1.41%	5.26%	3.33%	0.00%	0.00%
<b>ADR Penetration</b>	69%	71%	73%	73%	73%
Index (ARI)	0.69	0.71	0.73	0.73	0.73
<b>Lutetia ADR</b>	<b>1,068.49</b>	<b>1,115.68</b>	<b>1,152.89</b>	<b>1,172.40</b>	<b>1,197.90</b>
Growth	5.3%	4.4%	3.3%	1.7%	2.2%
<b>Competitive Set ADR</b>	1,548.53	1,571.38	1,590.20	1,617.10	1,652.28
Growth	0.0%	1.5%	1.2%	1.7%	2.2%
<b>RevPAR Penetration</b>	62%	72%	70%	70%	70%
Index (RGI)	0.62	0.72	0.70	0.70	0.70
<b>Lutetia RevPAR</b>	<b>548.13</b>	<b>682.80</b>	<b>686.20</b>	<b>697.81</b>	<b>712.99</b>
Growth	10.9%	24.6%	0.5%	1.7%	2.2%
<b>Competitive Set RevPAR</b>	882.66	942.83	985.92	1,002.60	1,024.41
Growth	1.4%	6.8%	4.6%	1.7%	2.2%

Source: Hotel Management

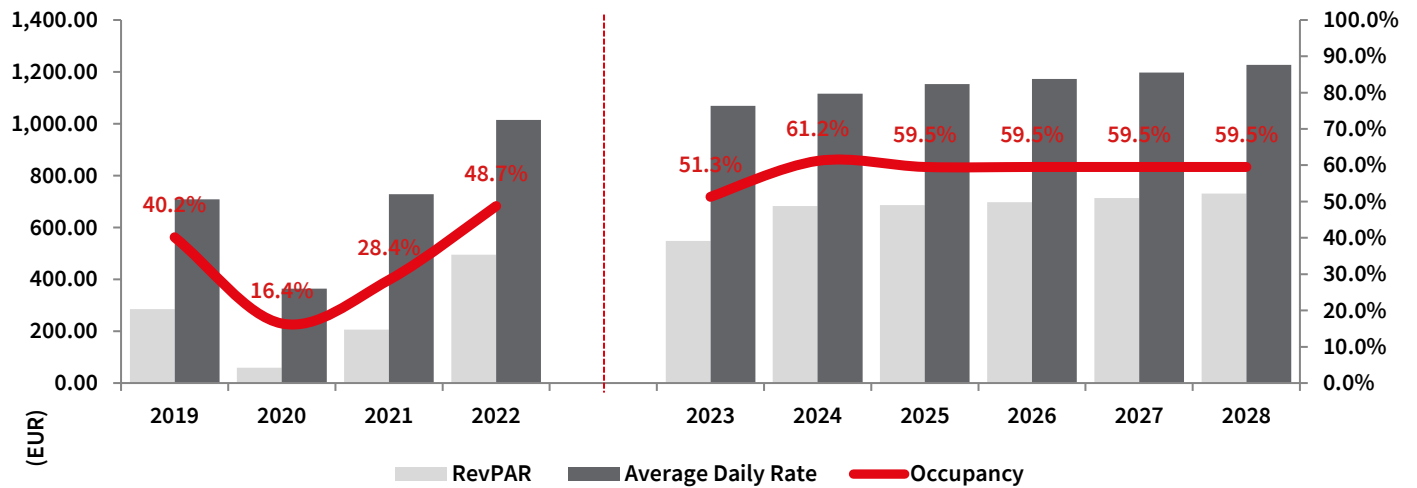
#### **ADR:**

- Compset: In 2023, we have held the growth of ADR and considered that the ADR will follow the inflation curve from 2024. We have also assumed that the long-term international demand will enable ADR to leverage with a 50 bps additional premium on inflation (“luxury spread” on a lower inflation).
- Lutetia: A significant ADR growth has been seen in 2022 (align with the increase of the compset) and this is forecasted by management to continue. We are of the opinion that this new threshold can be maintained due to the profile of the clientele (increase wealth in the UHNWI/HNWI since the pandemic), the absence of price war on the market and the quality of the Asset. There is however some uncertainties about this still unproven “new normal” that is factored into the discount rate, to mitigate the assumption in the P&L.

We emphasize the difficulty to forecast how the market will evolve in an uncertain economic context where we are not able to quantify the impact of revenge travel and the sustainability of the clientele willing to pay this current level of ADR (2022) in the following years. Also, we base our projections on French inflation while the hotel is affected by the international economy (90% of foreign clientele) that includes uncertainties (Ukraine war, costs inflation, volatile exchange rates, debt rates increase).

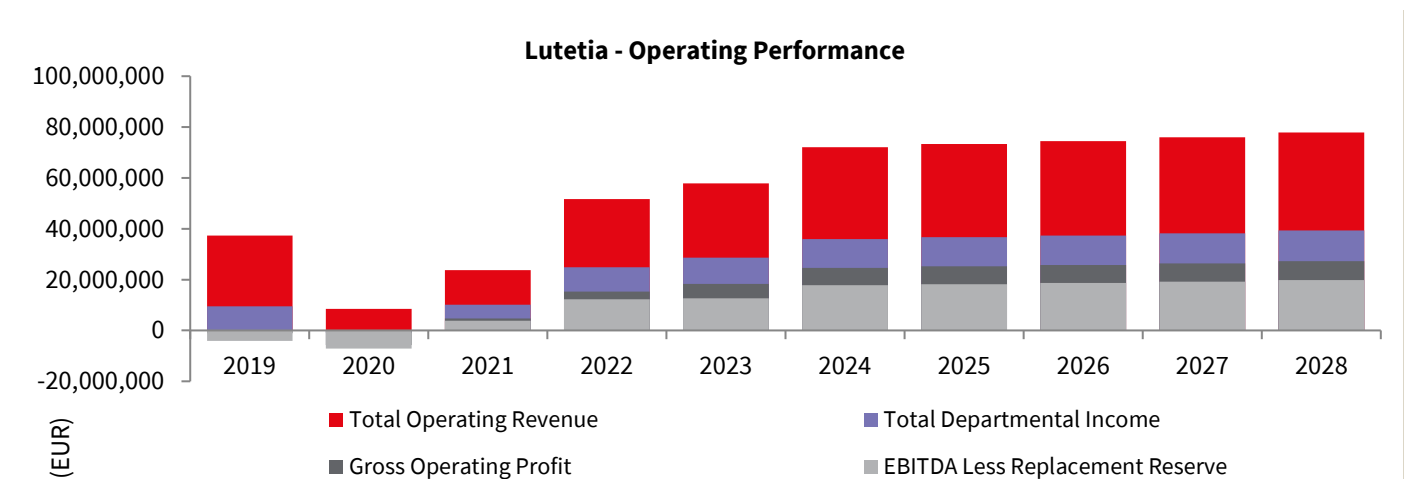
#### **Occupancy:**

- Compset: We anticipate that Occupancy will continue to recover progressively. With the Rugby World Cup in Autumn 2023 and the Summer Olympics in 2024, demand levels in Paris are expected to remain high.
- Lutetia: We expect the Hotel to over penetrate against its competitive set Occupancy in 2024, in part due to the American clientele especially attracted by the Olympics, hence a stronger occupancy penetration against its competitive set. We consider that the Asset will be at full stabilization in 2025 with an occupancy rate at 59.5%.



2.4.2. Profit and Loss Projections

Lutetia							
Forecasted Operating Perf.							CAGR
Summary (EUR)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2023 - 2032
Occupancy	51.3%	61.2%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	1.7%
Average Daily Rate	1,068.49	1,115.68	1,152.89	1,172.40	1,197.90	1,226.96	2.7%
% Change	5.3%	4.4%	3.3%	1.7%	2.2%	2.4%	
RevPAR	548.13	682.80	686.20	697.81	712.99	730.28	4.4%
% Change	10.9%	24.6%	0.5%	1.7%	2.2%	2.4%	
Total Operating Revenue	57,898,736	72,023,090	73,388,557	74,493,754	75,976,089	77,838,440	4.4%
Gross Operating Profit	18,328,786	24,653,903	25,253,537	25,769,596	26,420,002	27,274,892	5.7%
EBITDA	14,961,298	20,629,864	21,159,544	21,609,569	22,172,756	22,917,587	6.1%
EBITDA Less Replacement Reserve	12,645,348	17,748,940	18,224,002	18,629,819	19,133,712	19,804,049	6.4%
CapEx	0	0	0	0	0	0	
Adj. EBITDA/Room	68,725	96,462	99,043	101,249	103,988	107,631	
Adj. EBITDA Margin	21.8%	24.6%	24.8%	25.0%	25.2%	25.4%	



Stabilization year is 2025, in order to factorize the end of the recovery/ramp-up (occupancy, events in Paris, full absorption of the new supply).

Regarding the operating costs (departmental and undistributed costs above GOP), our forecasts are based on i) a fixed and variable approach depending on occupancy ii) 2022 as a base year (including the changes in ADR, and operating costs), iii) the projected increase in energy costs.

Long term inflation has been assumed at 2% per annum throughout the projection period, based on forecasts from Oxford Economics. Except otherwise stated, values are future values (inflated).

- **Rooms:** See above section 2.4.1. The operating costs are based on the Fixed and Variable approach. Room's margin is anticipated to reach 70% at stabilisation (2025) through the dual impact of revenue increase and costs control.
- **Food and Beverage:** We did not receive the detailed historical F&B performances by point of sale. We projected this department based on year 2022 results and with a Target Year approach, targeting 560€ POR at stabilization (versus 470€ in 2022). Our projections result in a Total F&B revenue (23.0m€ at stabilisation) representing 31% of total revenue at stabilisation and a POR ratio set at €575 in the low tier compared to our Palaces benchmark average. After a few changes of strategy, the F&B seems to have founded its right positioning, strongly relying upon the Parisian clientele.
- F&B costs have been projected including i) historical year 2022 and ii) the increase in staff costs due to higher standards and the salary rise. They evolve with both inflation and occupancy, through a fixed/variable formula. It produces a total F&B margin of 13% at stabilisation (2025), reflecting the F&B mix driven by a large proportion of banqueting and bars activities which generate higher margins.
- **Spa:** This department is expected to reach €2.7m in 2025 (3.6% of total revenue). Membership revenue is estimated at 66% of total department on the basis of a targeted volume of 230 members in 2025, and fees at €7,500 on average annually. We anticipate a profitable margin of 26% based on the higher income and the current cost structure deemed consistent.
- The **Other Operating department** has been projected on a per occupied room analysis, due to these revenues largely relating to income generated by hotel guests. It represents 627k€ margin in 2025.
- **Undistributed expenses** are stabilised at 15.5% of total revenues or €62K PAR. We consider this level consistent and reflecting i) the large inventory of the hotel and ii) the good cost management, the average for Ultra Luxury Hotels being of circa €100K. The expenses are mainly based on 2022.
- We have assumed the signature of a **Management contract** with a competitive level of fees: base fee at 2% of total revenue and incentive fees at 6% of adjusted GOP.
- **Fixed charges** include property taxes and Insurance. They are projected on a base year PAR ratio, inflated annually.
- **FF&E Reserve** has been stabilised at 4% of total revenue per annum (given the recent full refurbishment).
- The projected **EBITDA less FF&E Reserve** reaches €18.2m, or 24,8% at stabilisation (2025) and reflects a fair level of profitability, in the high tier of the market. Our projections are supported by the performance achieved in 2022 (23.6%). However, we believe that i) the historic performance was still in ramp-up regarding the occupancy and that ii) the asset should continue to be managed in a highly professional manner, including tighter cost management and possibly savings to be implemented. We also emphasize that targeted investors for this type of trophy asset are used to forecast ambitious or very ambitious P&L to underwrite their pricing.

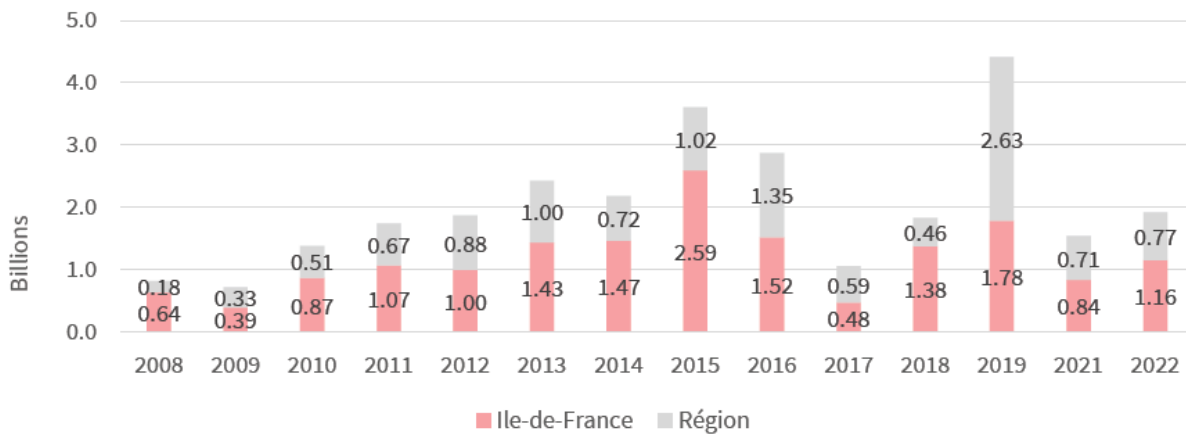
The results of the cash flow are based on information available as at the date of analysis. We strongly recommend that these estimates are reviewed on a regular basis in order to monitor the market's performance, especially where there is the potential for changes in supply or underlying trends relating to consumer preferences and demand patterns change (particularly the new ADR threshold).

We stress that the estimation of future market conditions can be quite challenging, and at best should be regarded as an indicative assessment of possibilities rather than absolute certainties. The forecast is made on the fundamental assumptions that Property's social, political, economic, sanitary and currency environments will remain stable.

## 3. Investment Overview

### 3.1. Paris Investment Overview

The below table illustrates the predominance of Paris (including Ile-de-France) within the French hotel investment.



Source: JLL

Paris has historically been the main focus of hotel investment activity in France. Average investment volumes have been about €1.45bn annually since 2010 (excluding 2017 and 2020/21 - see below the reason), mainly generated by single assets.

Paris remains a highly attractive city for hotel operators seeking flagship properties in continental Europe. Demand for good quality hotel investments significantly outweighs the supply of assets for sale in the market. Because of the city's strong trading performance, the lack of available development sites, high development costs and limited sale opportunities, price are high. Prime assets in Paris are viewed as secure long-term investments and attract a wide and diverse pool of both established and emerging sources of capital.

Investor preferences are focused on hotels in a prime location with freehold tenure and in good condition or capable of being repositioned with investment. Hotels available with full ownership and vacant possession offering potential for owner operators to operate directly or investors to put in place a favoured operator on favourable terms, benefit from a premium compared to properties encumbered by an existing management contract, and to a lesser extent franchise agreement.

The historic trend is summarized below:

- In **2016**, investor appetite has remained strong despite the terrorist attacks in France and resulting deep fall in performance. Purchasers have factored low yields in their pricing in 2016 due to decreasing RevPAR and NOI with an expectation in a complete recovery in 2018. This year showed the investors' confidence in the market despite short-term downturn.
- In **2017**, investor appetite has continued to be strong however few transactions were recorded due to the lack of available assets put on the market (see above). Main transactions concern Full Ownership hotels, with low to moderate capacity, on the economic and midscale segments.
- In **2018**, investment volumes have returned to a more normal level at the long-term annual average of €1.4bn. Major sales were the Westin Vendôme (sold at a record price between around €550 million / €1.3 million per room) and the forward sale of the future SO/ Paris and France Hostel on boulevard Morland. Other main transactions concern Full Ownership Upscale boutique-hotels, like the Lancaster (5\*, 56 rooms) or the Hotel Eiffel Blomet (4\*, 87 rooms), the



acquisition by CitizenM of 2 buildings to be converted on rue de la Boétie (at the corner with the Champs Elysées) for €77m and the Mama Shelter La Defense (real-estate only).

- In **2019**, investors interest for the Parisian market persisted as showcased by major transactions registered among which: Gecina 5-hotels portfolio for €181m; Marriott Rive Gauche in full ownership for 192 M€.
- In **2020**, the volumes have sharply decreased (-81%) as anywhere in Europe. 17 sales were recorded in Greater Paris (IDF), of which half were legacy deals signed in H1 2020. The buyers were predominantly domestic (only two foreigner investors, in January and February on legacy deals), as observed in previous downturns. The “flight to quality” is however benefiting Paris, where we see a greater focus from investors. The market is therefore unbalanced between supply (no stock on sale, because nearly no distressed assets thanks to the governmental support) and demand (strong appetite and high level of capital stack), along with constrained financing (banks being in a wait-and-see position). Key sales were: boutique hotels such as Tsuba, Royal, forward-sale in Greater Paris, or midscale assets (Mercure Place Italie, Holiday Inn Clichy).
- In **2021**, investment volumes are still subdued at 1,447 M€, i.e., -26% vs the annual average and based on 49 transactions (above 5 M€). This level is due to i) a base effect and ii) the continued negative impact of the pandemic on the investment market. The market remains unbalanced between supply (limited stock on sale, although growing, because nearly no distressed assets thanks to the governmental support) and demand (strong appetite and high level of capital stack), along with constrained financing (banks being in a wait-and-see position). The unbalanced market has partly supported the resilience of the pricing. Interestingly, some transactions that were closed in 2021 were initiated post the Covid outbreak in March 2020, reflecting a form of resiliency and liquidity for the hotel asset class and showing that the investors are still active, although the market was obviously slower and had not yet back to normal. Key transactions in Paris are: JJW portfolio and a Luxury boutique hotel on the Right Bank (confidential).
- In **2022**, investment volumes are 18% superior to 2021, demonstrating the recovery of the market and the good appetite of investors for Parisian market. The fact that in this uncertain and volatile context, 20 transactions took place since the beginning of the year (signifying that some have been started at the end of 2021), show the high appetite of investors for upscale assets on the Parisian market, which is partly driven by the rarity of offer.

Regarding the Covid-19 crisis, the impact is now negligible, particularly on the luxury segment. The market has shown an excellent recovery in 2022 (the RevPAR is significantly superior to 2019, whether the beginning of the year was still impacted by the covid-19). However, new market uncertainties are emerging (economy, geopolitics) and are impacting the investment market.

From a geopolitical point of view, the main uncertainty is the Ukraine war, the impact on tourism and investment in France is negligible, as Russian are limited customers (1.2% of international revenue in 2019 [source: Hospitality On], although higher on luxury) and are not hotel investors. The impact on international customers is however to be monitored, in case of military escalation that would make Europe a perceived dangerous destination.

The major risk is economic, the highly inflationist context and the resulting increase in interest rates are provoking a tightening of borrowing conditions and are reducing purchasing power. However, ultra-luxury assets are less (if not) affected as they are a good edge to inflation, as it is easily passed through the ADR (customers are not price sensitive), even more as the exchange rate USD/Euro is currently in favour of foreign tourists. The increase in operating costs and energy is adversely affecting hotel performance, but to a lesser extent on ultra-luxury assets given the spread between cost and high ADR, allowing for a better absorption. Consequently, NOI should be limitedly and temporarily adversely affected. Besides, the likely pressure on European households has limited impact on luxury assets, which depend on UHNWI/HNWI, who are less or not impacted by the likely economic slowdown.

## Outlook

We believe that hotel investment activity will be subdued in H1 2023, and pick up again later in 2023, as the whole real estate industry.

The impact of the pandemic was fading away early 2022, when the inflationary crisis, war and then interest rates rise started. However, since end of June 2022, there is a perception of mixed-sentiment and a changing marketplace, due to general headwinds regarding interest rates but still positive traction on hotel performance strongly catching up: NOI were partly offsetting increase in interest rates. Transactions are progressing and some sellers are accelerating their process, whereas others are withdrawing assets. There are some evidence of a change in the pricing. The timing and magnitude will depend on the spread vs low yield asset classes, given hospitality still benefits from theoretical leverage as average yield are above 3% to 3.5%. Transactions are likely to take longer with more robust due diligence and we can also expect to see shifts in pricing, due to more caution at investment committee levels depending on the opportunity.

On the longer-term, investor demand for hotel investment opportunities in Paris are likely to remain high as it is a core real estate market along with London and other global cities and which will offer better security when exiting the various crisis. The city will continue to benefit from the “flight to quality”.

## 3.2. Transactions

In preparing our valuation, we have had regard to such transactional evidence as is available and we summarise the key transactions which we have had regard in preparing our valuation of the Property.

Year	Asset (s)	City	Star	Room	Price (M€)	per key (k€)	Yield (%)	Country
<b>France</b>								
2022	Soho House	Paris	4*	36	93	2,583	3.90%	France
2022	The Hoxton	Paris	5*	172	170	988	Conf	France
2022	Royal Saint Honoré	Paris	5*	68	68	1.0m	Conf	France
2022	The Westin Paris	Paris	5*	428	325	1.5m	Conf	France
2022	Hôtel Pont Royal	Paris	5*	75	70	933	3.2%	France
2021	Hôtel Bowmann	Paris	5*	53	Conf	Conf	Conf	France
2019	La Voile d'Or	St Jean Cap Ferrat	5*	45	70	1,555	na	France
2019	Château de la Messardière	St Tropez	5*	117	Conf	Conf	~3	France
2018	Hotel Lancaster	Paris	5*	56	Conf	Conf	na	France
2018	Westin Paris Vendôme	Paris	4*	428	550	1 285	<3% (est)	France
2018	So Sofitel Morland	Paris	5*	161	Conf	Conf	Conf	France
<b>Worldwide</b>								
2022	Rosewood Castiglion del Bosoco	Tuscany, Italy	5*	53	185	3,491	n.a.	Italy
2022	Amangani Jackson	Jackson	5*	40	81	2,018	n.a.	USA
2022	Montage Laguna Beach	Laguna Beach	5*	260	551	2,117	n.a.	USA
2022	Ritz Carlton Reserve Dorado	Dorado	5*	96	164	1,711	7.40%	USA
2022	Ritz Carlton Kyoto	Kyoto	5*	134	144	2,195	n.a.	Japan
2022	Prima Hotel	Seoul	5*	120	286	2,386	n.a.	Korea
2022	L'Oscar Hotel	London	5*	39	72	1,841	n.a.	UK
2021	Hotel Rodeo Drive	Beverly Hills	5*	84	169	2,016	n.a.	USA
2021	Hua Pinju Motel Site	Taiwan	5*	31	97	3,126	n.a.	Taiwan
2021	Alila Ventana Big Sur	Big Sur		59	129	2,181	Na	USA
2019	Château de la Messardière	St Tropez	5*	117	Conf	Conf	~3	France
2020	Grosvenor House suites	London	5*	130	Conf.	Conf.	Na	UK
2020	Barcelo Fomentor	Mallorca	5*	125	165	1,302	n.a.	Spain
2020	Bulgari Bali (part equity stake)	Bali / Uluwatu	5*	64	Conf	Conf	Conf	Indonesia
2020	The Bauer	Venice	5*	210	274	1,303	<2	Italy
2020	The Ritz London	London	5*	136 (196)	conf (1)	conf	conf	UK
2020	Four Seasons Kyoto	Kyoto	5*	123	360 (2)	2,926	na	Japan
2017	Cheval Blanc	Maldives	5*	46	187	4,064	6.4	Maldives

2015	Bulgari	London	5*	85	371	4,369	3.3	UK
2015	Baccarat NYC	New York	5*	114	219	1,921	3	USA
2015	Maybourne Portfolio	London	5*	528	2,258	4,277	2.7	UK

Source: JLL H&H

1= price reported by the press at 800M€ including casino; 2= price reported at 425 MUS\$; 3= price reported at 415 MUS\$ ;4= price reported at 600 MUS\$

Key take-aways from the above transactions are summarized below:

- Over the course of the last 7 years, the market for trophy hotel properties has increased with aggressive trophy pricing for quality properties in the best locations. The market has also shown record pricing for super-trophy asset above 3 M€/key for exceptional ultra-trophy assets in London (Maybourne, Bulgari, Ritz London) and recently for a resort as well (Rosewood Castiglion del Bosco). The Ritz London in particular has exceeded the last record pricing per key, above 4.5M€/key, with no impact of the pandemic on acquisition pricing at the date of sale at the beginning of the UK lockdown.
- The same trend applies to Paris, with increasing pricing for quality properties in the best locations. Since the Hotel de Crillon (2010), there has been no sale of Super-Trophy assets in Paris, because they were all recently acquired or under development. One interesting trend is witnessed in the sub-segment to the Trophy, on the luxury boutique-hotels, which has witnessed regular sales at a consistent pricing from 1M€ to now 1.250M€.
- As another indication, the total development cost of recent Palaces in Paris (Bulgari, La Réserve, Cheval Blanc, Ritz, or Peninsula) have ranged from 3m€ to 4.5m€ per key and some rumoured developments in Paris would result in comparable pricing.
  - The Peninsula was a conversion of a historic building into a hotel which took place from 2007 to 2014 and opened in August 2014. We understand that the total development cost of the hotel, including the acquisition price of the building was in the region of €4.5 to €5 million per key.
  - The Ritz is said to have achieved a renovation cost plus social costs at about €2.7 million per key excluding the value of the existing property as is (no sale on this asset) and the acquisition of the adjacent building used for extension. This cost is said to have been exceeded at the Cheval Blanc Samaritaine.
  - The Hotel de Crillon has resulted in an acquisition cost + renovation of €250m + €277m, excluding the social plan, or €4.3m per key.
  - The Cheval Blanc is said to have exceeded all previous levels.
- The shortage of very good quality opportunities in key markets explains part of the high pricing. Opportunities are rare and demand for trophy hotels significantly outpaces supply. There is significant unsatisfied investor demand for hotels of this quality in France and Europe with nearly no product available for purchase. Assets which have strong underlying operating and investment fundamentals, good long-term growth prospects, and are regarded as a good destination for diversification of capital do witness a strong competition, resulting in high pricing.
- The profile of Trophy asset buyers is also key to the dynamics and pricing of this trophy market. Key buyers are HNWI, family office or to a lesser extent Sovereign Wealth Fund. They are traditionally from the Middle East, more recently from China or Singapore and also from the USA. The number of potential buyers is however very limited, and extremely limited for Super-Trophy assets (probably a dozen for assets above 3M€/rooms and even lower for large lot size). The shortage of stock therefore balances the rarefied buyers pool. Besides, buyers often reflect non-economic factors such as pride or prestige of ownership or brand development and are more focused on long term capital preservation than short term cash-flow. These buyers have little regard for income returns and look at generational hold periods. Investments are therefore more resilient to economic changes, although partly correlated in case of major crisis (GFC of 2009). As a result, pricing is often predicated on cashflows that show stronger than average growth levels, coupled with low yield levels, in order to drive high bid levels to secure an acquisition.

- Yields are low in general. Most of the luxury and trophy assets transactions in Europe over the past few years have occurred in urban destinations at initial yields in the region of 3% to 3.5%, and in some cases significantly lower (2% if not nil at the Plaza NYC) in particular when CapEx are anticipated. Yield expectations at a stabilized level are difficult to benchmark, but our experience suggests that expected returns for cities (Paris, London) would be of 4% to 4.5% within 2- 3 years, plus a slight premium for resort assets. However, yield is more a cross-reference rationale rather than a criteria for acquisition for this type of buyers.
- Differences in transaction prices stem from a mix of several factors, mainly the location, the hotel's intrinsic characteristics and its need for renovation / re-positioning, the transaction structure and asset's encumbrance, the historical profitability and track record, the investment size as well as the capacity of the asset which impacts its profitability, hence its pricing. As a result, there is potential for a wide variance in the pricing levels that might be offered for such assets, in general and particularly during the unstable period (covid, inflation, etc).
- The buyers are very resilient due to the fact that i) they value the uniqueness and scarcity of such opportunities; ii) they are cash-rich and do not depend on initial debt for acquisition or can wait for future refinancing at better conditions; and iii) they are long-term holders who can support instable cash-flows, and usually have limited pressure from lenders due to usually moderate indebtedness and/or can temporarily add equity. However, even if low, yields do matter in order to ensure a minimum of financing post-acquisition (LTV at 30% to 40%). In this situation, investors are even more focussed on the price per key and on the mid to long-term running yields (2024 onwards). Regarding the depressed cash-flow due to Covid19, these buyers can financially support a short period of no to limited return.
- In today's context of high inflation and rising interest rate, we believe that interest for ultra-luxury assets will remain high. The likely buyers are limitedly affected by the economic slowdown or benefit from the energy or other inflated-industries, and they do not depend on debt. Likely buyers would see positive prospects in the strong rebound of hospitality (high ADR) and particularly in this segment, which is the best adapted to higher inflation; would value the scarcity of the type of asset and high barrier to enter; as well as the perception of "safe heaven" in Paris and ideally vacant possession assets in order to maximise brands' offer. If ultra-luxury hospitality is not immune to a possible repricing, if any, this should remain contained in the immediate short-term.
- More specifically, we refer to the below transactions, which remain the most comparable and still relevant.

#### March 2022



#### Rosewood Castiglion del Bosco, Tuscany

- This asset has been acquired by a Qatari HNWI. The total value of the transaction is €315m of which we estimate €185m were allocated to the hotel component and €130m for the 2,000 hectares of Montalcino vineyards surrounding the hotel. The hotel comprises 53 units, including 42 suites and 11 villas ranging from 200 to 700 sqm (with up to 5 bedrooms each). An expansion comprising a further 19 private suites has also recently been approved. When apportioning (internal interpretation) the share of the hotel (unclear if including additional buildable land) within the whole price, the price per key results in the region of 3.5m€ and very low yield

#### February 2022



#### Amangani, Jackson

- The Amangani Resort, a 40-key ultra-luxury property located in Jackson Hole, was sold for \$79.5 million. The seller was Canyon Equity LLC which acquired the asset as part of a portfolio in February 2014. The celebrated award-winning hospitality retreat was the first Aman branded resort developed in the Americas, and the only resort designed by world-renowned architect Ed Tuttle. This distinctiveness probably adds a premium on the price per key (~€2m) of this hotel.

December 2020



## Barcelo Formentor Mallorca

- The hotel was sold to Emin Capital in early December for a reported price of €165m before repositioning CapEx, estimated at €65m. After the renovation, the asset will comprise 110 keys, therefore representing a total development cost of ~€2.1m / key. We understand that the price has not been renegotiated downwards due to Covid. Mallorca luxury market is seasonal and with average price positioning much lower than Paris.

March 2020



## The Ritz London

- The Ritz London was acquired by a Qatari HNWI in March 2020, 7 days after lockdown without the price changing following the Covid-19 pandemic. The asset is held both freehold and vacant possession, which is extremely rare in London. It comprises 136 keys, a casino (rental income) and rights to build additional rooms (approx. 60 keys). The asset is an iconic super-trophy asset, performing well, yet in need of a fair renovation. When disregarding the value of the casino, this sale has exceeded the previous record (Bvlgari and Maybourne) by approx. +5% to +10% (depending on the factoring of the new rooms) and confirms the very low yields observed for trophy asset (below 2.5%).

June 2020



## The Bauer Venice

- The Bauer is an iconic hotel in Venice, amongst the Top 4 trophy assets, comprising 210 rooms, and held vacant possession. It was acquired by Austrian fund Signa in June 2020. The aim is to restructure the hotel, by including luxury retail (3,000 sqm) and upgrading the hotel to today's ultra-luxury standards and reducing inventory to 120 keys.
- Price was announced at 1.3 M€ per key (on existing 210 keys), excluding the cost of significant renovation/restructuring.

February 2018



## Plaza New York

- The Plaza New York was acquired by Katara Hospitality in February 2018 for a price of \$600m, equating to \$2.13m per room. We understand that the extremely low (if any) yield is not a useful comparable however the transaction indicates appetite, particularly from Middle Eastern sovereign wealth, for trophy assets in key global cities. The hotel requires significant capital investment to bring it back to luxury standards. The acquisition included a significant component of retail income and value.

August 2015



## Bvlgari Hotel London

- According to reports in the press in August 2015, Prime Development sold the Bvlgari Hotel in London for more than £300 million. This equates to more than £3.5 million per room and is the only sale of an individual truly trophy asset to have taken place in 2015. Yield information remains confidential, but the Bvlgari was the top performing hotel in London at the date of sale, achieving ADR in excess of £800 and we understand that the pricing represented an extremely sharp initial yield.

April 2015

## Maybourne Portfolio

- In London, the share capital in the owning company of the Maybourne portfolio (comprised Claridge's, The Berkeley and The Connaught) was acquired from



two separate entities at a total price that has been publicly reported at around £1.6 billion, equating to just over £3 million per room. We are aware that the group also owns commercial buildings adjacent to both the Berkeley and Claridge's and Claridge potential elevation which will have inflated the price per room somewhat, but we understand that the initial yield on the purchase was sub-3%. The properties offered an opportunity to acquire three of London's top hotels all with the benefit of vacant possession and existing platform.

### 3.3. The Market for Lutetia Hotel

The subject hotel represents a unique high-quality ultra-luxury trophy asset in an excellent central Paris location, benefitting from a wide range of facilities.

- The Property has undergone a complete renovation to fully comply with the leading ultra-luxury assets in Paris. If it were placed on the market for sale, we believe that the property would attract strong interest from a range of parties, particularly HNWI from USA and Asia, and to a lesser extent HNWI from the Middle East. However, this is undoubtedly a highly rarefied marketplace in terms of pricing – both in terms of price per room and anticipated returns, and there are relatively few buyers capable of transacting an acquisition of this volume. The biggest challenge for a buyer today is how to arrive at pricing depending on the view on the “new ADR threshold” (sustainable or one-off peak) and financing (particularly above 100M€, even if full cash acquisition is possible). This would inevitably widen the pricing of bidders.
- Nevertheless, there is significant unsatisfied investor demand for hotels of this quality in central Paris, with no similar product available for purchase. We note that most of Paris's Palace hotels are owned by investors who are long term holders and therefore highly unlikely to sell which has the effect of decreasing available stock to purchase at the upper echelons of the market. This causes an imbalance of demand and supply and therefore we would expect demand for an asset such as the Lutetia to remain strong.
- In the context of the Paris luxury market the price per room of the Property at nearly €2.6 million is in excess of the identified comparable transactions. This can be explained by the fact that i) the subject Property is positioned at the very top end of the luxury hotel market in Paris, ii) very little of comparable quality has come to market in recent years; and iii) the delivery of performance (NOI) is still at the ramp-up stage and pressures the initial yields. There is however support for pricing at these levels from the recent sale of the Ritz in London, Four Seasons in Kyoto, Rosewood Castiglione in Tuscany in addition to former “older” sales such as the Maybourne portfolio, the Bvlgari in London, as well as the Cheval Blanc Maldives (although resort and limited capacity).

### 3.4. Yield Conclusion

- As the Lutetia Hotel is an ultra-trophy luxury asset, with a unique location and a fully renovated asset, we believe that aggressive yields and prices per key in the highest range are fully justified. We have therefore assumed an exit capitalization rate at 3.7% resulting in a gross price per key at €2.6m and stabilized yields (Y5) in the region of 4.0%. The stabilisation of the exit yield despite increasing interest rates is due to the profile of the buyer pool (possibly cash-rich), the scarcity of such asset and the favourable NOI prospects in 2022 giving confidence for future growth (and therefore higher future yield).
- We have also applied a Notional Execution Risk (NER) on discount rate at 25 bps to reflect the higher risk regarding cashflows in a current context of i) inflation, ii) uncertainty regarding the sustainability of the 2022 high ADR (used as

the basis of our P&L projections) iii) the occupancy and ADR still in ramp up and iv) the increase in operational costs especially payroll and energy.

Yield Profile	
Exit Capitalisation Rate	3.70%
Notional Execution Rate	0.25%
Discount Rate	5.95%

We have allowed for the deduction of purchasers costs of 1.5%.

## 4. Valuation

### 4.1. Factors Influencing Value (SWOT Analysis)

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ultra-trophy hotel with prime location</li> <li>■ “Palace” distinction</li> <li>■ Property in excellent condition (renovated 2014-2018)</li> <li>■ Freehold Tenure</li> <li>■ Strong trading performance in the second half of 2022 and year to date 2023</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Smaller average size of rooms and common areas compared to competitors</li> <li>■ Limited pool of buyers due to the large lot size</li> <li>■ High exposure to economic and geopolitical uncertainty (ADR sustainability, exchange rate, return of the Asian clientele, groups and events)</li> <li>■ Increasing operational costs (payroll, energy, inflation)</li> </ul>
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Increased attractiveness of Paris and constant growth in worldwide HNWI</li> <li>■ Targeted marketing towards increasing volumes from Asia (especially China)</li> <li>■ Resilience of Ultra-Luxury in the long run, in terms of performance and hotel investment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pressure on costs due to external factors with payroll, cost of goods and utilities seeing significant increases in operating costs</li> <li>■ Volatile macroeconomic and political climate with the ongoing conflict in Ukraine</li> <li>■ High exposure to economic and geopolitical uncertainty (ADR sustainability, exchange rate, return of the Asian clientele, groups and events)</li> </ul>

### 4.2. Valuation Summary

	31 December 2022
Gross Value	€480,100,000
Capital Expenditure	None
Less Purchasers Costs at 1.5%	€7,201,534
Net Value	€472,900,000
Price Per Room	€2,570,109 per key
Running Yields*	Year 1 2.7%
	Year 2 3.8%
	Year 3 3.9%

### 4.3. Valuation

#### 4.3.1. Market Value

Subject to the contents of this report (and the General Principles to which it refers), we are of the opinion that the Market Value of the freehold interest in the Lutetia, together with all fixtures, fittings, furniture and equipment, as a fully equipped operational entity, having regard to trading potential, as at 31 December 2022, on the bases and assumptions set out above, is:



**€472,900,000**

**(Four Hundred Seventy-Two Million Nine Hundred Euros)**

This equates to €2,570,109 per key

Our valuation is net of purchaser's costs of 1.5% on the basis of a corporate share transaction and therefore represents the contract sum that would be negotiated between a purchaser and a vendor.

#### 4.3.2. Goodwill Apportionment

Further to your instructions we hereby provide a subsequent letter for apportionment purposes. We apportion the Market Value to Land, Buildings and Goodwill.

The goodwill of a business is the whole advantage of the reputation and connection with customers together with the circumstances whether of habit or otherwise, which tend to make that connection permanent. It represents in connection with any business or business product the value of the attraction to the customers which the name and reputation possesses.

Trade related property is defined in the glossary of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) valuation standards as "any type of real property designed for a specific type of business where the property value reflects the trading potential for that business". Examples include hotels, public houses, restaurants, nightclubs, casinos, cinemas, theatres, care homes and petrol filling stations.

The essential characteristic of this type of property is that it has been designed, or adapted for, a specific use where the property value is usually intrinsically linked to the returns an owner or occupier can generate from such use.

Trade related properties are often individual and exhibit unique features in terms of their location, character, size, consents and levels of adaptation or construction specific to their particular use.

It is these features that lead to the need for specific valuation treatment within the valuation profession, often utilising a profits-based methodology to determine market value. This involves estimating the trading potential' of the property.

It has been argued that, because the business in trade related properties is usually largely or wholly incapable of being sold separately from the property, there's little or no goodwill.

On the sale of a business operated from such properties, unless there were other separately identifiable intangible assets included in the sale, the whole of the purchase price would normally be apportioned to the property and chattels, it being argued that there was no goodwill. However, if a business is sold as a going concern, the sale may include some element of goodwill. The question to be answered is not whether goodwill exists, but what is the value of that goodwill?

That question has to be decided on the facts of each individual case and will vary depending on the type of property and use. In some cases the value of the goodwill may be nominal but in some it may be substantial.

There is a broad measure of agreement across the valuation, accountancy and legal professions that the value of goodwill is represented by the difference between the value of a business as a going concern and the value of the separately identifiable assets included in the sale.

Our opinion of apportionment in regard to our 31 December 2022 valuation of €472,900,000 is as follows:

Goodwill	34,000,000
Land	156,057,000
Building (inc Art, FF&E, M&E)	282,843,000
<b>TOTAL</b>	<b>472,900,000</b>

In terms of calculating the above, we have maintained the same approach as used in previous years that the goodwill element is nominal (in this case €34million) and that any increase in value is directly attributed to either the land and/or the buildings. In this case we have adopted approximately one third of the Market Value to the land, with the balance attributed to the building.

We would emphasise that the apportionments are not of themselves market values for the elements. If you intend to use this split in your accounts for the definition of your fiscal amortization basis, we would recommend that you commission a specific report for that purpose as the percentage approach is not recognized by the fiscal authorities of France.

## Appendix 1 – Letter of Engagement

---



9 February 2023

**PRIVATE AND CONFIDENTIAL**

*L Hotel Holding B.V. and Alrov Properties and Lodging and Alrov Properties and Lodging  
Van Boshuizenstraat 12 (Unit 1.25)  
1083 BA Amsterdam  
The Netherlands*

*FAO Aharon Rabinovitz*

**Jones Lang LaSalle Limited**

**Regulated by RICS**

30 Warwick Street

London

W1B 5NH

jll.co.uk

Direct Line +447514 733902

lan.thompson1@jll.com

Dear Aharon

**Valuation: Lutetia Hotel, Paris, France**

Thank you for instructing Jones Lang LaSalle (“JLL”, “we”, “us”, “our”) to act for L Hotel Holding B.V. and Alrov Properties and Lodging and Alrov Properties and Lodging (the “Client”, “you”) to provide a valuation of the above Property (the “Instruction”).

We are pleased to provide you with details of our services and fees and we enclose our General Terms and Conditions of Business for Valuations (the “General Terms”) and our General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports which, together with this letter (the “Letter of Engagement”), will form the agreement in respect of our appointment. To the extent that the Letter of Engagement conflicts with the General Terms, the Letter of Engagement shall prevail.

**1. Background to Valuation**

The valuation is required in connection with your annual accounting purposes.

**2. Client / Addressee**

JLL’s client for the purpose of this instruction is L Hotel Holding B.V. and Alrov Properties and Lodging and Alrov Properties and Lodging

Our report will be addressed to you only.

**3. Asset and Interest to be Valued**

<b>Property Name / Address</b>	<b>Tenure / Interest to be Valued</b>
Lutetia Hotel, 45 Boulevard Raspail, 75006, Paris	Freehold

We understand that the Property is currently owner occupied.

#### 4. Identification and Status of Valuer

The main client point of contact for the instruction will be:

Name	Qualification	Contact Number	Email Address
Ian Thompson	MRICS (RICS Registered Valuer)	+447514 733902	ian.thompson1@jll.com

Also working on this Instruction will be:

Name	Qualification	Contact Number	Email Address
Felix Balladur	MRICS (RICS Registered Valuer)	+33619518586	Felix.balladur@jll.com

We confirm that we have no conflicts of interest in providing advice to you in this matter. We would however point out that Ian Thompson has been a previous signatory of this valuation whilst in the employment of Cushman & Wakefield. In order to add some additional independence, the valuation is being prepared by Felix Balladur who heads up the JLL Hotel Valuation team in France.

The valuer(s) who will be responsible for the valuation advice Ian Thompson and Felix Balladur have sufficient current knowledge of the particular market and sufficiently developed skills and understanding to undertake the valuation competently and are in a position to provide objective and unbiased valuation advice.

We confirm we are an External Valuer as defined in the RICS Red Book.

#### 5. Purpose of Valuation

You have informed us that the valuation is required for the purpose of financial statements.

#### 6. Valuation Date

The valuation date will be 31<sup>st</sup> December 2022.

#### 7. Regulatory Compliance

We confirm that our valuation and report will be prepared in accordance with the current RICS Valuation – Global Standards, which incorporates the IVS, published by the Royal Institution of Chartered Surveyors and the UK National Supplement (together “the RICS Red Book”).

In accordance with the RICS Red Book requirements on disclosure for regulated purpose valuations, we confirm that:

- JLL has not received an introductory fee or negotiated the purchase of the Property on behalf of the client in the previous 12 months from the date of this instruction.
- JLL has an adequate policy in place regarding rotation of signatories and we do not consider that a rotation of signatories is currently required.
- The signatory to the valuation will be Ian Thompson and Felix Balladur. This is the first appointment for JLL as valuer of this Property.
- The fee income JLL received from the Client in the last financial year did not exceed 5% and is minimal. It is not anticipated there will be a material increase in the proportion of fees payable to the firm by the client commissioning the valuation over the course of the next financial year.

## 8. Basis of Value

We will value the Property on the following basis and assumptions:

- Fair Value (FV): The amount for which an asset could be exchanged, a liability settled, or an equity instrument granted could be exchanged, between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction.

## 9. Assumptions / Special Assumptions

In the context of our valuation, we will assume that the information made available to us and publicly accessible is correct and up-to-date. A plausibility check of any characteristics of the property is only carried out within the data package accessible to us.

Within the scope of the valuation, neither an excerpt from the register of contaminated sites nor the public easement register will be available. On this basis, it is assumed in accordance with the contract, that there are no significant value impacting factors due to contaminated sites or construction sites.

We will not provide any valuations on the basis of a special assumption.

## 10. Valuation Currency

The property will be valued in Euros.

## 11. Nature and Extent of Work / Investigations

The attached General Principles set out the scope of our investigations with the following exceptions:

- We will not measure the Property or take check measurements. Where floor areas have been provided to us, we have relied upon these and have assumed that they have been properly assessed in accordance with the International Property Measurement Standards (IPMS) or the Code of Measuring practice.

We confirm that we will not review copies of the leases. Any advice approval or representation made or given by us regarding the legal meaning or effect of such title deeds and other legal documents (draft or final version) should not be relied on by you. Any advice regarding legal interpretation or legal drafting issues must be obtained from your solicitors.

We will depart from the General Principles to the extent that such departure is necessary or appropriate in light of any matter affecting the Property that comes to our attention. In that situation, we shall notify you of such departure in our report, which shall supersede our General Principles.

## 12. Nature and Sources of Information

We will rely upon information provided by you in respect of title, tenancy, building condition (survey), costs of repair and development, environmental issues, floor areas and any third-party due diligence reports.

## 13. Report Format and Timescale

We confirm that we will provide you with a full valuation report.

The report will include market commentary, analysis of hotel trading performance and investment comparables, together with details of our valuation rationale. The contents of the report will meet the requirements of VPS 3 of the RICS Red Book.

As the valuation is for financial statements, we shall also include a Statement of Published References.

As agreed, we will provide a draft valuation by the beginning of March and we will provide our final report upon your further instructions. This timing assumes the timely delivery of good quality data and information requested.

We will provide a PDF copy of our final report.

## 14. Fees

We have agreed our fee with you in the sum of [REDACTED] exclusive of VAT but excluding disbursements.

Our fee account will be addressed to you.

Our fees will be payable on presentation of our final report, or four weeks after provision of our draft report, if earlier. In the event that our instruction is ended for any reason before we deliver our final report, we would seek to charge a fair and reasonable fee based on the amount of work undertaken.

## 15. Reliance

Our report shall be addressed to you only.

If we extend our liability, we would seek to charge an additional fee and this extension would be on the basis that the other parties will be subject to the terms of our instructions including our liability cap.

## 16. Limitation on Liability

Please read the General Terms carefully.

Save in respect of our liability for death or personal injury caused by our negligence, or the negligence of our employees, agents or subcontractors or for fraud or fraudulent misrepresentation (which is not excluded or limited in any way):

- a) we shall under no circumstances whatsoever be liable, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, for any loss of profit, loss of revenue or loss of anticipated savings, or for any indirect, special or consequential loss arising out of or in connection with this report; and
- b) our total liability in respect of all losses arising out of or in connection with this report, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, shall not exceed [REDACTED]. This amount shall be an aggregate cap on our liability to all relying parties together.

We confirm that we hold sufficient professional indemnity insurance cover for the valuation provided and our overall workload.

## 17. Confidentiality and Publication

In accordance with our normal practice, we confirm that the report will be addressed for the specific purpose to which it refers. No responsibility whatsoever will be accepted to any third party and neither the whole of the report, nor any part nor any references thereto may be published in any document, statement or circular nor in any communication with third parties without our prior written approval (which shall be at our sole discretion) and our approval of the form and context in which it will appear.

Notwithstanding the above, we will provide a consent letter in the same format as used by Cushman & Wakefield dated 22 March 2022, which will permit you to include our report in the Alrov Properties & Lodging Limited published annual accounts and reports for the year ended 31 December 2021, including any other report or prospectus to be published by the Company from time to time as will be published in [www.magna.ISA.gv.il](http://www.magna.ISA.gv.il). We will however provide you with a separate version which will have any sensitive commercial information such as fees and liability cap redacted from the report.

## 18. Complaints

JLL operates a complaints handling procedure in accordance with RICS regulation requirements. Further information is available on request.

## 19. Monitoring

We are required by the RICS to inform you that the valuation may be subject to monitoring or investigation by the RICS under the Institution's conduct and disciplinary regulations. Guidance on the operation of the monitoring regime, including matters relating to confidentiality, is available at [www.rics.org/regulation](http://www.rics.org/regulation).

## 20. Confirmation

Please sign, date and return a copy of this letter to confirm our appointment upon the terms set out in this letter and the attached General Terms. Until such time as we receive the signed letter, these terms apply to the provision of our services. If the scope of the Instruction changes, we will update this letter of engagement as appropriate.

If you require any further assistance, then please do not hesitate to contact us.

Yours sincerely



**Ian Thompson MRICS**  
**Senior Director**  
For and on behalf of Jones Lang LaSalle *Ltd*

### Encs

General Terms and Conditions of Business for Valuations  
General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports

We have read and accept the terms of this Letter of Engagement and the General Terms on behalf of the Client and any other joint owners and acknowledge receipt of a copy of the same.

Signed            A. Rabinovitz            R. Bron

On behalf of    L.Hotel Holding B.V.

Date            24 February 2023







## **APPENDIX I**

# **General Terms and Conditions of Business**

## 1. AGREEMENT

1.1. These Terms together with any Engagement set out the terms on which JLL will provide the Services to the Client. Each of the provisions provided in the Agreement are severable and distinct from the others.

1.2. The Engagement shall prevail to the extent of any conflict between the Terms, and the Engagement. The Agreement supersedes any previous arrangement concerning its subject matter. Unless the Parties agree otherwise, these Terms shall apply to any future instructions from the Client, although such instructions may be subject to a separate Engagement.

## 2. INTERPRETATION

The following definitions and rules of interpretation apply in these Terms:

### 2.1. Definitions

**“Affiliates”** includes in relation to either Party each and any subsidiary or holding company of that Party and each and any subsidiary of a holding company of that Party and any business entity from time to time controlling, controlled by, or under common control with, that Party, and **“holding company”** means a holding company as defined in section 1159 of the Companies Act 2006 or a parent undertaking as defined in section 1162 and schedule 7 of the Companies Act 2006, and **“subsidiary”** means a subsidiary as defined in section 1159 of the Companies Act 2006 or a subsidiary undertaking as defined in section 1162 and schedule 7 of the Companies Act 2006;

**“Agreement”** means any Engagement and these Terms together;

**“Client”** means the Party who enters into the Agreement with JLL;

**“Data Protection Legislation”** shall mean GDPR, Data Protection Act 2018. and any national laws, regulations and secondary legislation implementing or supplementing GDPR in force in the United Kingdom from time to time;

**“Engagement”** means the agreement, letter of engagement or engagement agreement or email and any schedules/appendices sent to the Client by JLL (or agreed in writing) which sets out details of the Services to be provided to the Client pursuant to the Agreement;

**“GDPR”** means the General Data Protection Regulation ((EU) 2016/679) retained as law in the United Kingdom by s.3 of the European Union (Withdrawal) Act 2018 and in this Agreement: “controller”, “processor”, “data subject”, “personal data”, “personal data breach”, “supervisory authority”, and

“processing” shall have the meaning set out in the GDPR, and references to “personal data” shall in addition mean personal data related to the Agreement.

**“Insolvent”** means in relation to:

- (a) a company (including any body corporate), that it:
  - (i) is unable to pay its debts as they fall due;
  - (ii) becomes or is deemed insolvent;
  - (iii) has a notice of intention to appoint an administrator filed at Court in respect of it, has an administrator appointed over, or has an administration order in relation to it, or has appointed a receiver or an administrative receiver over, or an encumbrancer takes possession of or sells the whole or part of its undertaking, assets, rights or revenue;
  - (iv) passes a resolution for its winding up or a court of competent jurisdiction makes an order for it to be wound up or dissolved or it is otherwise dissolved (other than a voluntary winding up solely for the purpose of a solvent amalgamation or reconstruction); or
  - (v) enters into an arrangement, compromise or composition in satisfaction of its debts with its creditors or any class of them or takes steps to obtain a moratorium or making an application to a court of competent jurisdiction for protection of its creditors;
- (b) a partnership, that it is dissolved by reason of the bankruptcy of one or more of its partners;
- (c) an individual, that they are bankrupt; or
- (d) a Party based outside England and Wales, that it is considered insolvent by the laws applicable to that Party;

**“JLL”** means Jones Lang LaSalle Limited of 30 Warwick Street London W1B 5NH registered in England and Wales with company number 01188567 and/or any Affiliate of JLL that provides the Services to the Client;

**“Materials”** means all materials, equipment, documents and other property of JLL made available to the Client by JLL in carrying out the Services;

**“Party”** means either the Client or JLL (as the context requires) and **“Parties”** shall mean both of them;

**“Services”** means the Services set out in the Engagement or as otherwise agreed in writing between the Parties;

“**Terms**” means these terms and conditions.

2.2. Unless the context otherwise requires, words in the singular shall include the plural and, in the plural, shall include the singular.

2.3. A reference to a statute or statutory provision is a reference to it as it is in force as at the date of the Agreement and shall include all subordinate legislation made as at the date of the Agreement under that statute or statutory provision.

2.4. A reference to writing or written unless otherwise specified herein includes email.

2.5. Any words following the terms including, include, in particular or any similar expression shall be construed as illustrative and shall not limit the sense of the words preceding those terms.

2.6. Headings are for convenience only and do not affect the interpretation of this Agreement.

### **3. SERVICES**

3.1. JLL shall provide the Services using reasonable care and skill.

3.2. JLL has no obligation to provide any services other than the Services and has no obligation to provide nor any liability for:

- a) an opinion on the price of a property (unless specifically agreed in writing);
- b) any advice regarding the condition of a property (unless specifically agreed in writing);
- c) the security or management of a property unless specifically instructed to arrange it;
- d) the safety of any third party entering any premises; or
- e) the management or payment of any third party suppliers.

3.3. Where the Parties have agreed that JLL shall carry out estate agency business, JLL shall (i) report in writing all offers it receives regarding the relevant property; and (ii) comply with its obligations under the Estate Agents Act 1979 and regulations made under that Act together with any other similar laws and regulations.

3.4. Where agreed in writing JLL shall use reasonable endeavours to meet any performance dates. JLL shall not be responsible for any failure to meet performance dates due to

causes outside its reasonable control and time shall not be of the essence for the performance of the Services.

3.5. JLL shall have the right to make any changes to the Services which are necessary to comply with any applicable law, regulation, safety or public health requirement, or any applicable government guidance which do not materially affect the nature or quality of the Services and JLL shall notify the Client in any such event.

3.6. Without prejudice to clause 9.2(b), JLL will take all appropriate steps to identify, prevent or manage a conflict of interest that may arise in the course of business. In the event that an actual or potential conflict of interest is identified, JLL will recommend a course of action.

### **4. CLIENT OBLIGATIONS**

4.1. The Client shall:

- a) immediately notify JLL if any details or requirements set out in the Engagement are incomplete or inaccurate;
- b) co-operate with JLL in all matters relating to the Services;
- c) provide JLL, its employees, agents, consultants and subcontractors, with access to the relevant property as reasonably required by JLL to provide the Services; and
- d) obtain and maintain all necessary licences, permissions and consents which may be required by the Client before the date on which the Services are to start.

4.2. The Client shall promptly provide JLL with such information and materials as it may reasonably require in order to supply the Services and warrants that:

- a) such information is complete and accurate and was obtained and prepared in accordance with all applicable laws;
- b) it shall ensure that where the information and material include representations or descriptions of a property, that such information and material contain no misrepresentation or false impression;
- c) where the Client will advertise a property under JLL’s logo, that such advertisement (including its content and context in which it will appear) is approved in writing by JLL prior to its publication; and

d) it shall immediately notify JLL on becoming aware of any changes or issues that may render inaccurate any information or material provided to JLL.

4.3. In the event of any act or omission by the Client in breach of the Agreement or failure by the Client to perform any relevant obligation (Client Default):

a) JLL shall without limiting its other rights or remedies have the right to suspend performance of the Services until the Client remedies the Client Default, and to rely on the Client to relieve JLL from the performance of any of its obligations to the extent the Client Default prevents or delays JLL's performance of any of its obligations; and

b) JLL shall not be liable for any costs or losses sustained or incurred by the Client arising directly or indirectly from the Client Default.

4.4. The Client is responsible for effecting and maintaining adequate property and public liability insurance in relation to its activities and any relevant properties owned or occupied by it and shall be responsible for the safety of any person entering the relevant properties.

4.5 Where the Client constitutes more than one legal person, the liability of such persons shall be joint and several.

## 5. PAYMENTS

5.1. Whenever possible, the fees and expenses (if known) for the Services shall be as set out in the Engagement. Where fees and expenses for the Services are not specified in writing, JLL shall be entitled to the fee specified by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) or if there is none specified, by any other applicable professional body chosen by JLL (acting in a reasonably commercial manner) or, if none is specified, a fair and reasonable fee by reference to time spent delivering the Services; and reimbursement of any expenses properly incurred by JLL on the Client's behalf.

5.2. All amounts payable by the Client under the Agreement are exclusive of value added tax (VAT) or similar taxes which the Client shall pay at the applicable rate.

5.3. In consideration of the provision of the Services, the Client shall pay each invoice submitted by JLL in accordance with the Agreement within 28 days from the date of invoice.

5.4. If the Client fails to settle any payment due to JLL under the Agreement by the due date for payment, then JLL reserves the right to charge late payment interest after the due date on the overdue amount at the rate of 4 per cent per annum above the

Bank of England's official bank rate from time to time. Such interest shall accrue on a daily basis from the due date until actual payment of the overdue amount, whether before or after judgment. The Client shall pay the interest together with the overdue amount.

5.5. If the Agreement is terminated prior to the Services being completed, JLL shall, without limitation to its other rights and remedies under this Agreement or at law, be entitled to receive from the Client a reasonable fee proportionate to the part of the Services performed to the date of termination.

## 6. INTELLECTUAL PROPERTY RIGHTS

6.1. JLL retains all copyright (and all other intellectual property rights) in all materials, reports, systems and other deliverables which it produces or develops for the purposes of this Agreement, or which it uses in the provision of the Services. For this purpose **"intellectual property rights"** means patents, utility models, rights to inventions, copyright and related rights, trademarks and service marks, trade names and domain names, trade secrets, rights in get-up, goodwill and the right to sue for passing off or unfair competition, rights in designs, rights in computer software, database rights, rights to preserve the confidentiality of information (including know-how and trade secrets) and any other intellectual property rights, including all applications for (and rights to apply for and be granted), renewals or extensions of, and rights to claim priority from, such rights and all similar or equivalent rights or forms of protection which subsist or will subsist, now or in the future, in any part of the world.

6.2. The Client shall have an irrevocable, royalty-free, non-exclusive licence to use the Materials for the purposes for which they are prepared by JLL, subject to JLL having received full payment for the Services in accordance with the Agreement. Such licence shall be capable of sub-licence by the Client to its employees, agents and subcontractors and shall survive termination. No third party has any right to use any such Materials without JLL's specific consent. JLL shall not be liable for the use of any Material for any purpose other than that for which JLL provided it to the Client.

6.3 Nothing in this clause 6 shall affect the Client's intellectual property rights that pre-exist the Services. The Client shall grant to JLL an irrevocable, royalty-free, non-exclusive, sub-licensable licence to use such pre-existing intellectual property rights for the purpose of carrying out the Services.

## 7. CONFIDENTIALITY

7.1 Except where disclosure is required by law, each party and that party's Affiliates must maintain the confidentiality of the other party's information and must not disclose any information

received in confidence from the other party for a period of three years (or any longer period if so required by law) after termination or expiry of this Agreement.

7.2 Where JLL delivers services to or is approached to deliver services to another party JLL shall not be required to use or disclose to the Client any information known to JLL, which is confidential to another party.

## 8. LIABILITY

8.1. a) JLL shall under no circumstances whatsoever be liable, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, for any loss of profit, loss of revenue or loss of anticipated savings, or for any indirect, special or consequential loss arising out of or in connection with the Agreement and/or the Services;

b) JLL's total liability in respect of all losses arising out of or in connection with the Agreement and/or the Services, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, shall not exceed £5 million; and

c) nothing in the Agreement limits any liability which cannot legally be limited, including but not limited to, liability for: death or personal injury caused by negligence; or fraud or fraudulent misrepresentation.

8.2. JLL shall have no liability for the consequences, including delay in or failure to provide the Services:

a) due to any failure by the Client or any representative or agent of the Client to provide information or other material that JLL reasonably requires promptly, or where that information or material provided is inaccurate or incomplete;

b) to the extent that the Client or someone on the Client's behalf for whom JLL is not responsible is responsible, and where JLL is one of the parties liable in conjunction with others, JLL's liability shall be limited to the share of loss reasonably attributable to JLL on the assumption that all other parties pay the share of loss attributable to them (whether or not they do); or

c) due to any failure by the Client or any representative or agent of the Client to follow JLL's advice or recommendations.

8.3. JLL owes no duty of care and has no liability to anyone but the Client unless specifically agreed in writing by JLL.

## 9. TERMINATION

9.1. Without limiting its other rights or remedies, either Party may terminate the Agreement by giving the other Party 28 days' written notice.

9.2. Without limiting its other rights or remedies, either Party may terminate the Agreement with immediate effect by giving written notice to the other Party if:

a) the other Party commits a material breach of the Agreement and (if such a breach is remediable) fails to remedy that breach within 14 days of that Party being notified in writing to do so;

b) a conflict of interest arises which prevents JLL continuing to act for the Client; or

c) the other Party becomes Insolvent.

9.3. Without limiting its other rights or remedies, JLL may suspend provision of the Services under the Agreement or any other contract between the Client and JLL if the Client becomes Insolvent, or JLL reasonably believes that the Client is about to become Insolvent, or if the Client fails to pay any amount due under the Agreement on the due date for payment.

9.4. On termination of the Agreement for any reason:

a) the Client shall immediately pay to JLL all of JLL's outstanding unpaid invoices and interest and, in respect of Services supplied but for which no invoice has been submitted and associated expenses, JLL shall submit an invoice, which shall be payable by the Client immediately on receipt;

b) the Client shall return any Materials which have not been fully paid for;

c) JLL may, to comply with legal, regulatory or professional requirements, keep one copy of all Material which is what was supplied by or on behalf of the Client in relation to the Services;

d) the accrued rights, remedies, obligations and liabilities of the Parties as at expiry or termination shall be unaffected, including the right to claim damages in respect of any breach of the Agreement which existed at or before the date of termination or expiry; and

e) clauses which expressly or by implication survive termination shall continue in full force and effect.

9.5. JLL may destroy any hard copy and electronic files it has in its possession after six years from the earlier of completion of the Services or termination of the Agreement.

## 10. DATA PROTECTION

10.1. JLL (including third parties as described in our Privacy Statement available at [www.jll.co.uk](http://www.jll.co.uk)) may process in hard copy and/or in electronic form, personal data regarding the Client, its officers and any other individuals connected with the Client ('Client Contacts'). It may also verify the identity of Client Contacts including carrying out checks with third parties such as financial probity, anti-money laundering or sanctions-checking agencies. To facilitate compliance with money laundering regulations and avoid duplication of due diligence, the Client acknowledges that JLL may share Client contacts' personal data with such third party agencies and JLL Affiliates.

10.2 Unless the Agreement and factual arrangements dictate otherwise, as between the Parties for the purposes of the Agreement, the Client is deemed to be the controller and JLL is deemed to be the processor. The Client will ensure that any transfer of personal data to JLL (and any sub-processors under clause 10.11) complies with the Data Protection Legislation. In providing the Services, JLL in its role as processor shall comply with the Data Protection Legislation as it relates to data processors. Nothing within the Agreement relieves either Party of its own direct responsibilities and liabilities under the Data Protection Legislation.

10.3 JLL shall not process personal data other than in relation to the documented instructions of the Client, unless it is required to process the personal data by any law to which it is subject. In such a case JLL shall inform the Client of that legal requirement before complying with it, unless that law prohibits JLL from doing so.

10.4 JLL shall ensure that it and any third party with access to the personal data has appropriate technical and organisational security measures in place, to guard against the unauthorised or unlawful processing of personal data and against the accidental or unlawful destruction, loss, alteration, unauthorised disclosure of, or access to, the personal data. Upon a written request, JLL shall provide to the Client a general description of the security measures it has adopted.

10.5 JLL shall take reasonable steps to ensure any person that has access to personal data is made aware of their responsibilities, and subject to enforceable duties of confidentiality.

10.6 JLL shall notify the Client without undue delay if it:

10.6.1 receives a request for access from an individual, or a request relating to any of the other individuals' rights available under the Data Protection Legislation, in respect of personal data;

10.6.2 receives any enquiry or complaint from a data subject, supervisory authority or third party regarding the processing of the personal data; and

10.6.3 becomes aware of a personal data breach affecting personal data, unless the breach is unlikely to result in a risk to the rights and freedoms of data subjects.

10.7 JLL shall assist and provide all information reasonably requested in writing by the Client in relation to data protection impact assessments or 'prior consultation' with supervisory authorities or matters under clause 10.6.

10.8 JLL shall maintain all the records and information necessary to demonstrate its compliance with the requirements set out in this clause 10.

10.9 JLL shall allow the Client (or its appointed auditor) to audit JLL's compliance with this clause 10. The Client agrees to give reasonable notice of any audit, to undertake any audit during normal business hours, to take steps to minimise disruption to JLL's business, and not exercise this right of audit more than once every year unless instructed otherwise by a supervisory authority.

10.10 JLL shall, upon receipt of a written request, from the Client delete or return all personal data at the end of the provision of the Services. JLL may retain copies of the personal data in accordance with any legal or regulatory requirements, or any guidance that has been issued in relation to deletion or retention by a supervisory authority.

10.11 JLL shall only engage a sub-processor where:

10.11.1 the Client has agreed in writing to the engagement of the sub-processor; or

10.11.2 the sub-processor is an Affiliate of JLL or a service provider engaged by JLL to support the infrastructure and administration of its business (with details maintained at <http://www.jll.co.uk/sub-processors>).

10.12 JLL shall ensure that any arrangements between JLL and a sub-processor are governed by a written contract including terms which offer at least the same level of protection for personal data as those set out in this clause. Where JLL intends to engage a new sub-processor under 10.11.2 and the Client objects, then the Client may choose to terminate the Services in accordance with clause 9.

10.13 In accordance with clause 12.1, JLL shall remain liable for the acts and omissions of its sub-processors.

10.14 JLL shall only transfer personal data outside the UK and European Economic Area where it has ensured the transfer complies with the Data Protection Legislation.

## 11. FORCE MAJEURE

11.1. Neither Party shall be liable to the other Party as a result of any delay or failure to perform its obligations under the Agreement as a result of any event beyond the reasonable control of either Party including strikes, lock-outs or other industrial disputes (whether involving the workforce of JLL or any other party), failure of a utility service or transport network, act of God, war, riot, civil commotion, malicious damage, an international, national or regional emergency has been declared, a period of quarantine recommended or imposed by any applicable government, epidemic, pandemic, public health emergency, compliance with any law or governmental order, rule, regulation or direction, accident, breakdown of plant or machinery, fire, flood, storm or default of suppliers or subcontractors.

11.2. If such an event prevents either Party from performing any of their obligations under the Agreement for a period of more than four weeks, the affected Party shall, without limiting their other rights or remedies, have the right to terminate the Agreement immediately by giving written notice to the Party.

11.3. This clause does not apply to the payment of fees or expenses due to JLL by the Client.

## 12. GENERAL

12.1. **Subcontracting.** JLL may subcontract or deal in any other manner with all or any of its rights or obligations under the Agreement to any third party or agent provided that:

- (i) where JLL subcontracts or delegates its obligations at the specific request of the Client, JLL shall have no liability for the acts or omissions of the third party or agent; and
- (ii) otherwise, JLL shall remain liable for the acts or omissions of the third party or agent, unless the Client agrees to rely only on the third party or agent, such agreement not to be unreasonably withheld.

12.2. **Notices.** a) Any notice or other communication, including the service of any proceedings or other documents in any legal action given to a Party under or in connection with the Agreement shall be in writing, addressed to that Party at its registered office (if it is a company) or its principal place of business (in any other

case) or such other address as that Party may have specified to the other Party in writing in accordance with this clause, and shall be delivered personally or sent by pre-paid first class post or commercial courier. Any notice or other communication sent to a Party located in a different country to the sending Party must be sent by commercial courier;

- b) A notice or other communication shall be deemed to have been received: if delivered personally, when left at the address referred to in clause 12.2.a); if sent by pre-paid first class post at 9.00 am on the second business day after posting; or if sent by commercial courier, on the date and at the time that the courier's delivery receipt is signed. For this purpose, a business day means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are open for business in London.

12.3. **Severance.** a) If any provision or part-provision of the Agreement is or becomes invalid, illegal or unenforceable, it shall be deemed modified to the minimum extent necessary to make it valid, legal and enforceable. If such modification is not possible, the relevant provision or part-provision shall be deemed deleted. Any modification to or deletion of a provision or part-provision under this clause shall not affect the validity and enforceability of the rest of the Agreement;

- b) If any provision or part-provision of the Agreement is invalid, illegal or unenforceable, the Parties shall negotiate in good faith to amend such provision so that, as amended, it is legal, valid and enforceable, and, to the greatest extent possible, achieves the intended commercial result of the original provision.

12.4. **Waiver.** A waiver of any right under the Agreement or law is only effective if it is in writing and shall not be deemed to be a waiver of any subsequent breach or default. No failure or delay by a Party in exercising any right or remedy provided under the Agreement or by law shall constitute a waiver of that or any other right or remedy, nor shall it prevent or restrict its further exercise of that or any other right or remedy. No single or partial exercise of such right or remedy shall prevent or restrict the further exercise of that or any other right or remedy.

12.5. **No Partnership or Agency.** Nothing in the Agreement is intended to, or shall be deemed to, establish any partnership or joint venture between the Parties, nor constitute either Party the agent of the other for any purpose. Neither Party shall have authority to act as agent for, or to bind, the other Party in any way.

12.6. **Third parties.** Subject to clause 12.8, a person who is not a Party to the Agreement shall not have any rights to enforce the Agreement unless specifically agreed in writing.

12.7. **Variation.** Except as set out in these Terms, no variation of the Agreement, including the introduction of any additional terms and conditions, shall be effective unless it is agreed in writing and signed by both Parties. Unless otherwise expressly agreed, variation of these Terms does not require the consent of any third party (whether any employee referred to in clause 12.8 or otherwise).

12.8. **Protection of Employees.** Save in respect of fraud or criminal conduct no employee of JLL or any Affiliate has any personal liability to the Client nor to anyone representing the Client. Neither the Client nor anyone representing the Client may make a claim or bring proceedings against an employee or former employee personally. Any such employee of JLL is entitled to enforce this provision pursuant to the Contracts (Rights of Third Parties) Act 1999.

12.9. **Directors.** Some employees of JLL have the title of “director”. The Client acknowledges that this does not mean they hold the office of director for the purposes of the Companies Act 2006. Rather, it means that they hold a senior role as an employee of JLL.

12.10. **Complaints.** JLL’s complaints procedure is available on request.

12.11. **Publicity.** Neither Party may publicise or issue any specific information to the media about the Services or the Agreement’s subject matter without the consent of the other.

12.12. **Criminal Activity.** To comply with the law and professional rules on suspected criminal activity JLL is required to verify the identity of its clients and understand their business. Upon request, the Client will promptly provide to JLL evidence of the Client’s identity, management or ownership. Where JLL is required by law to obtain similar evidence for another party to a transaction, the Client will provide all reasonable assistance to obtain such evidence. JLL may also need to provide such evidence to another party’s agents and the Client consents to the release of such information. If a Party fails to provide such evidence the transaction and Services may not be able to proceed. JLL is required by law to report to the appropriate authorities any knowledge or suspicion of money laundering or terrorist financing. JLL may be unable to inform the Client of any disclosure and may have to stop the Services for a period of time without explanation.

12.13. **Anti-bribery and corruption.** Both parties shall comply with all applicable laws, statutes, regulations, relating to

anti-bribery and anti-corruption including but not limited to the Bribery Act 2010.

12.14. **RICS.** JLL is regulated by RICS for the provision of surveying services and agrees to uphold the RICS Rules of Conduct for Firms and all other applicable mandatory professional practice requirements of RICS, which can be found at [www.rics.org](http://www.rics.org). As a RICS regulated firm JLL has committed to cooperate with RICS to ensure compliance with its standards. JLL’s nominated RICS contact is Luis Campbell, Head of Compliance: [emeacompliance@eu.jll.com](mailto:emeacompliance@eu.jll.com).

12.16. **Governing Law.** The Agreement and any disputes arising from it (including non-contractual claims and disputes) are governed by English Law.

12.17. **Jurisdiction.** Each Party irrevocably agrees that the English courts shall have exclusive jurisdiction over any dispute or claim arising out of or in connection with this agreement or its subject matter or formation (including non-contractual disputes or claims).

12.17. **Language.** These Terms are provided in English and JLL will communicate with the Client in English.

12.18. **Survival.** Clauses 5 to 10 shall survive termination of the Agreement.



## **APPENDIX II**

# **General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports**

# General Principles

## Adopted in the preparation of Valuations and Reports

These General Principles should be read in conjunction with JLL's General Terms and Conditions of Business except insofar as this may be in conflict with other contractual arrangements.

### 1 RICS Valuation - Global Standards (effective 31 January 2022)

All work is carried out in accordance with the Professional Standards, Valuation Technical and Performance Standards and Valuation Applications contained in the current RICS Valuation – Global Standards published by the Royal Institution of Chartered Surveyors and the RICS Valuation – Global Standards 2017 – UK national supplement as applicable (“the RICS Red Book”), by valuers who conform to the requirements thereof. Our valuations may be subject to monitoring by the RICS. The valuations are undertaken by currently Registered RICS Valuers.

### 2 Valuation Basis:

Our reports state the purpose of the valuation and, unless otherwise noted, the basis of valuation is as defined in “the RICS Red Book”. The full definition of the basis, which we have adopted, is set out in our report and appended to these General Principles.

### 3 Assumptions and Special Assumptions:

Where we make an ‘assumption’ or ‘special assumption’ in arriving at our valuations, we define these terms in accordance with “the RICS Red Book” as follows:

**Assumption:** A supposition taken to be true.

**Special Assumption:** An assumption that either assumes facts that differ from the actual facts existing at the valuation date, or that would not be made by a typical market participant in a transaction on the valuation date.

We will not take steps to verify any assumptions.

### 4 Disposal Costs Taxation and Other Liabilities:

No allowances are made for any expenses of realisation, or for taxation, which might arise in the event of a disposal. All property is considered as if free and clear of all mortgages or other charges, which may be secured thereon. However, we take into account purchaser's costs in investment valuations in accordance with market conventions.

No allowance is made for the possible impact of potential legislation which is under consideration.

Valuations are prepared and expressed exclusive of VAT payments, unless otherwise stated.

### 5 Sources of Information:

Where we have been provided with information by the client, or its agents, we assume that it is correct and complete and is up to date and can be relied upon. We assume that no information that has a material effect on our valuations has been withheld.

In respect of valuations for loan security purposes, commissioned by a lending institution, we may also rely on information provided to us by the Borrower or its advisors. In such cases, we have similarly assumed that all information is correct, complete, up-to-date and can be relied upon and that no pertinent information has been withheld.

6 Title and Tenancy Information:

We do not normally read leases or documents of title. We assume, unless informed to the contrary, that each property has a good and marketable title, that all documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements or other outgoings of an onerous nature, which would have a material effect on the value of the interest under consideration, nor material litigation pending. Where we have been provided with documentation we recommend that reliance should not be placed on our interpretation without verification by your lawyers. We have assumed that all information provided by the client, or its agents, is correct, up to date and can be relied upon.

7 Tenants:

Although we reflect our general understanding of a tenant's status in our valuations i.e. the market's general perception of their creditworthiness, enquiries as to the financial standing of actual or prospective tenants are not normally made unless specifically requested. Where properties are valued with the benefit of lettings, it is therefore assumed, unless we are informed otherwise, that the tenants are capable of meeting their financial obligations under the lease and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

8 Measurements/Floor Areas:

All measurement is carried out in accordance with either the International Property Measurement Standards (IPMS) or the Code of Measuring Practice (6th Edition) issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors, except where we specifically state that we have relied on another source. The areas adopted are purely for the purpose of assisting us in forming an opinion of capital value. They should not be relied upon for other purposes nor used by other parties without our written authorisation.

Where floor areas have been provided to us, we have relied upon these and have assumed that they have been properly measured in accordance with the International Property Measurement Standards (IPMS) or the Code of Measuring Practice referred to above.

9 Site Areas:

Site areas are generally calculated using proprietary digital mapping software and are based on the site boundaries indicated to us either at the time of our inspection, or on plans supplied to us. No responsibility is accepted if the wrong boundaries are indicated to us.

10 Estimated Rental Values:

Our assessment of rental values is formed purely for the purposes of assisting in the formation of an opinion of capital value and is generally on the basis of Market Rent, as defined in "the RICS Red Book". Where circumstances dictate that it is necessary to utilise a different rental value in our capital valuation, we will generally set out the reasons for this in our report. Such a figure does not necessarily represent the amount that might be agreed by negotiation, or determined by an Expert, Arbitrator or Court, at rent review or lease renewal or the figure that might be obtained if the property or unit were being let on the open market.

11 Town Planning, Acts of Parliament and Other Statutory Regulations:

Information on town planning is, wherever possible, obtained either verbally from local planning authority officers or publicly available electronic or other sources. It is obtained purely to assist us in forming an opinion of capital value and should not be relied upon for other purposes. If reliance is required we recommend that verification be obtained from lawyers that:

- i the position is correctly stated in our report;
- ii the property is not adversely affected by any other decisions made, or conditions prescribed, by public authorities; and
- iii that there are no outstanding statutory notices.

Our valuations are prepared on the basis that the premises (and any works thereto) comply with all relevant statutory and EC regulations, including fire regulations, access and use by disabled persons, control and remedial measures for asbestos in the workplace, the Energy Performance of Buildings Directive and any applicable by laws. All buildings are assumed to have Energy Performance Certificates.

Our valuation does not take into account any rights, obligations or liabilities, whether prospective or accrued, under the Defective Premises Act 1972, or the Health and Safety at Work etc. Act 1974.

#### 12 Structural Surveys:

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services and we, therefore, do not give any assurance that any property is free from defect. We seek to reflect in our valuations any readily apparent defects or items of disrepair, which we note during our inspection, or costs of repair which are brought to our attention. Otherwise, we assume that each building is structurally sound and that there are no structural, latent or other material defects. Unless stated otherwise in our reports we assume any tenants are fully responsible for the repair of their demise either directly or through a service charge.

#### 13 Modern Methods of Construction (MMC)

If the subject property falls within the category of Modern Methods of Construction as defined by MHCLG (MMC), and we are not aware or made aware during the valuation process, we shall not be liable for any resulting loss or lending decision. We assume that any MMC properties have appropriate BOPAS accreditation or equivalent.

#### 14 Deleterious Materials:

We do not normally carry out or commission investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example high alumina cement concrete, woodwool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

#### 15 Site Conditions:

We do not normally carry out or commission investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses, delays or restrictions will be incurred during the construction period due to these matters.

#### 16 Environmental Contamination:

Unless expressly instructed, we do not carry out or commission site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination. However, should our site inspection and further reasonable enquiries during the preparation of the valuation lead us to believe that the land is likely to be contaminated we will discuss our concerns with you.

## 17 Insurance:

Unless expressly advised to the contrary we assume that appropriate cover is and will continue to be available on commercially acceptable terms. In particular, we will have regard to the following:

**Composite Panels**

Insurance cover, for buildings incorporating certain types of composite panel may only be available subject to limitation, for additional premium, or unavailable. Information as to the type of panel used is not normally available. Accordingly, our opinions of value make no allowance for the risk that insurance cover for any property may not be available, or may only be available on onerous terms.

**Terrorism**

Our valuations have been made on the basis that the properties are insured against risks of loss or damage including damage caused by acts of Terrorism as defined by the Terrorism Act 2000. We have assumed that the insurer, with whom cover has been placed, is reinsured by the Government backed insurer, Pool Reinsurance Company Limited.

**Flood and Rising Water Table**

Our valuations have been made on the assumption that the properties are insured against damage by flood and rising water table. Unless stated to the contrary our opinions of value make no allowance for the risk that insurance cover for any property may not be available, or may only be available on onerous terms.

## 18 Outstanding Debts:

In the case of property where construction works are in hand, or have recently been completed, we do not normally make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed works, or obligations in favour of contractors, subcontractors or any members of the professional or design team.

## 19 Confidentiality and Third Party Liability:

Our Valuations and Reports are confidential to the party to whom they are addressed and for the specific purpose to which they refer, and no responsibility whatsoever is accepted to any third parties. Neither the whole, nor any part, nor reference thereto, may be published in any document, statement or circular, or in any communication with third parties, without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

## 20 Statement of Valuation Approach:

We are required to make a statement of our valuation approach. The following provides a generic summary of our approach.

Income producing properties will be valued by using either the Discounted Cash Flow (DCF) approach or the traditional investment approach.

**The DCF valuation approach** involves projecting estimated cash flows over an assumed investment holding period, plus a terminal value at the end of that period, usually arrived at on a conventional All Risks Yield (“ARY”) basis. The cash flow is then discounted back to the present day at an appropriate discount rate that reflects both market and property specific risks.

To arrive at the estimated net cash flow, we reflect the investment’s specific leasing pattern (or other sources of income generation, where for example there are no leases as such) including rent reviews, lease renewals or re-lettings on lease expiry, void costs while parts of the property are vacant, non-recoverable outgoings and anticipated capital outlays (for example on refurbishment or upgrade). We apply explicit growth assumptions to the income and costs in line with market derived forecasts.

For properties valued having regard to their trading potential, we have regard to the future revenues and costs associated with the operation of the property, in line with market practice.

The terminal value reflects our projection of future income at the assumed exit date taking account of such factors as implicit, anticipated rental growth, the unexpired term and the reversionary nature of any leases. The assumed exit date should reflect market practice, which will vary between sectors; and have regard to the economic life of the asset.

**The traditional investment approach** involves the application of a capitalisation rate, as a multiplier, against the current and, if any, reversionary income streams. Following market practice, we construct our valuations adopting ‘hardcore’ methodology where the reversions are generated from regular short-term uplifts of market rent. We would normally apply a term and reversion approach where the next event is one which fundamentally changes the nature of the income or characteristics of the investment. Where there is an actual exposure to, or a risk of, irrecoverable costs, including those of achieving a letting, an allowance is reflected in the valuation.

Vacant buildings may be valued and analysed using any of the above methodologies and also by using the **comparison method** having regard to other capital value transactions where applicable.

Where land is held for development, we adopt the comparison method when there is good evidence, and/or the **residual method**, particularly on more complex and bespoke proposals.

21 Capital Expenditure Requirement:

Where buildings are undergoing works, such as refurbishment or repairs, or where developments are in progress, we have relied upon cost information supplied to us by the client or their appointed specialist advisors.

22 Goodwill, Fixtures and Fittings:

Unless otherwise stated our valuation excludes any additional value attributable to goodwill, or to fixtures and fittings which are only of value, in situ, to the present occupier.

23 Plant and Machinery:

No allowance has been made for any plant, machinery or equipment unless it forms an integral part of the building and would normally be included in a sale of the building.

24 Services:

We do not normally carry out or commission investigations into the capacity or condition of services. Therefore we assume that the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect. We also assume that the services are of sufficient capacity to meet current and future needs.

25 Land and Building Apportionments:

When instructed, we will provide apportionments between land and buildings for depreciation purposes only. Such apportionments are not valuations and should not be used for any other purpose unless specified in the report.

26 Portfolio Valuations:

In respect of valuations of portfolios of properties, our overall valuation is an aggregate of the individual values of each individual property. The valuation assumes, therefore, that each property would be marketed as an individual property and not as part of a portfolio. Consequently no portfolio premium or discount has been reflected and any consequence of marketing a range of individual properties together has also not been reflected in our valuations. However, if adjoining or complementary properties might achieve a higher value by being marketed together (known as “prudent lotting”), we have reported the higher value that would emerge.

27 Rating:

Any information regarding rating has generally been obtained from the Valuation Office website. We will not investigate whether any rating assessment is a fair assessment or considered the likelihood of an appeal being successful.

## 28 Plans and Maps:

All plans and maps included in our report are strictly for identification purposes only, and, whilst believed to be correct, are not guaranteed and must not form part of any contract. All are published under licence and may include mapping data from Ordnance Survey © Crown Copyright. All rights are reserved.

## 29 Hotels

Hotels and certain similar properties are usually sold as fully operational entities, including trade fixtures, fittings, furniture, furnishings and equipment. The new owner will normally engage the existing staff and sometimes the management and would expect to take over the benefit of future bookings, which are an important feature of the continuing operation.

Accordingly, our valuations assume that the hotel is open for business and trading up to the date of sale. Unless stated to the contrary, it is assumed that it has the benefit of all necessary licences, consents, registration certificates and permits, as appropriate (including fire certificates), and that they can be renewed. Consumable stocks are excluded from the valuation of the property.

Fixtures, fittings, furniture and stock are taken into account as apparent on inspection (or otherwise indicated to us) on the basis that the hotel is suitably equipped for the satisfactory continuation of the business and that all such furniture, fittings and equipment will be included in any sale.

Unless informed to the contrary, we assume that no particular value attaches to any item of furniture or work of art and also that all furniture, fittings and equipment is owned and not subject to any lease arrangement.

In arriving at our valuation we consider trading accounts for previous years, where they are available and, where appropriate, we have regard to management accounts, forecasts and projections of future trading activity as indicators of future potential. Details of the hotel and its operation are often obtained from the hotel management. Such information is checked where appropriate but is normally accepted as accurate unless contrary indications are received. In the event of a future change in the trading potential or actual level of trade from that indicated by such information and assumptions, the value of the hotel could vary, and could fall as well as rise.

No allowance is made for any contingent tax liabilities or liability to staff (whether relating to redundancy payments, pensions or otherwise) unless expressly stated.

Unless otherwise instructed, we adopt the date of the inspection as the valuation date.

## Appendix 2 - Statutory Checks and ESG Risk

### Planning and Permits

Our valuation assumes that the premises (and any works thereto) comply with all relevant local statutes and regulations, including enactments relating to fire regulations, access and use by disabled persons and control and remedial measures for asbestos in the workplace.

Current Use(s)	We understand that the current use(s) of the Property is a lawful use and that all operating and building permits are in place by our client.
Is the building listed?	Yes.
Grade of Listing	Not Applicable.
Property in Conservation Area?	The Property is under conservation regulation but not in a conservation area.
Proposals for the Local Area	The Local Urban Plan of Paris is currently being revised, with an expected approval in 2024. Any planning proposals in the local area which might affect the Property should be verified by your legal advisors. We have the right to review our valuation and report should any searches reveal proposals which could directly impact the trading of the Hotel.

### Environmental

We were not instructed to carry out any investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services, nor did we undertake archaeological, ecological or environmental surveys in respect to the presence of potential environmental contaminants. The detection of hazardous waste and toxic materials, however, requires investigation by qualified experts in the field of environmental assessment. The presence of substances such as asbestos, urea-formaldehyde, foam insulation or other potentially hazardous materials such as fuel contamination may affect the value of the Property.

Our value estimate is predicated on the basis that there are no environmental contaminants, which would cause a loss in value. We are not qualified to detect hazardous waste and toxic materials and no responsibility is assumed for any environmental conditions, or for any expertise or engineering knowledge required to discover them. The descriptions and resulting comments are the result of the routine observations made during the valuation process.

### Other Compliance

Fire Life Safety	We have not undertaken an audit, however, understand from our inspection that the Property complies / does not comply with local fire life safety regulations.
Environmental Health Officer (EHO) Compliance	We have not undertaken an audit, however, understand from our inspection that the Property complies with local regulations and has passed its most recent EHO inspections.
Equality Act	We have not undertaken an audit, however, understand from our inspection that the Property complies with local disability and discrimination regulations.
Asbestos	We understand that no trace of asbestos have been detected, however we have not seen a copy of the latest technical diagnosis.
Deleterious Materials	We have not arranged for any investigation to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous material has been used in the construction of the Property or has since been incorporated, we are therefore unable to report that the Property is free from risk in this



Contamination	respect. For the purpose of this report, we have assumed that such investigation would not disclose the presence of any such material to any significant extent.
	Comment on history of uses on and near the site. We would recommend that your legal advisors obtain formal confirmation from the current owner and occupiers that no notices have been served on them by the Local Authority.

**ESG Risks**

**Physical Risks**

<b>Climate</b>	<p>The Property’s risk level from flooding is Low. We note that no flood assessments have been carried out and the risk level is an estimation only (source : Taloen.fr). We are unaware of any flood defences in place at the Property.</p> <p>Global warming targets set in the Paris Agreement are 1.5-2.0° Celsius above pre-industrial levels. Even the lower end of this range will produce significant changes to global climate systems, including extreme heat or cold events, higher frequency and severity of precipitation or drought, and sea level rise. Therefore, the level of physical climate-related risk of the subject property is likely to fluctuate over its useful life. High levels of climate risk could affect occupier and investor demand, as well as ability to obtain building insurance.</p>
----------------	---

<b>Social &amp; Governance - Health &amp; Safety</b>	No indications of past or present contaminative land uses were noted during the inspection. Our inspection was only of a limited visual nature and we cannot give any assurances that previous uses on the site or in the surrounding areas have not contaminated subsoil or ground water. In the event of contamination being discovered, further specialist advice should be obtained.
--	--

**Transition Risks - NA**

<b>Certification</b>	<p>Market expectations, policy and legal reform, and reputational impacts also represent increasing financial risk to investors.</p> <p>We are witnessing market expectations changing, with increased focus on sustainability, health &amp; wellbeing, and Net Zero Carbon.</p> <p>We are not aware of any certification for the subject Property.</p>
----------------------	---

<b>Energy Efficiency</b>	<p>We have not been provided with energy use intensity information for the property.</p> <p>The Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) has published energy use intensity targets for several geographies and sectors. This gives an indication of the scale of carbon reduction necessary to progress the asset towards Net Zero. The energy use intensity target for this geography and asset type as set by the CRREM is as follows:</p> <table border="1" data-bbox="300 1554 970 1704"> <tr> <td><b>CRREM Sector:</b></td> <td>Hotel</td> </tr> <tr> <td><b>Year</b></td> <td><b>Target (kWh/m<sup>2</sup>)</b></td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>226</td> </tr> <tr> <td>2030</td> <td>173</td> </tr> </table> <p>Although the EUI is not available, the above table gives an indication of current and future target levels for the subject property’s geography and asset class. A prudent investor would consider a strategy to align the energy use intensity of the asset to the targets to minimise obsolescence risk going forward.</p>	<b>CRREM Sector:</b>	Hotel	<b>Year</b>	<b>Target (kWh/m<sup>2</sup>)</b>	2021	226	2030	173
<b>CRREM Sector:</b>	Hotel								
<b>Year</b>	<b>Target (kWh/m<sup>2</sup>)</b>								
2021	226								
2030	173								

**ESG Risk Summary - we recommend an ESG Risk Assessment to be undertaken. In the absence of information provided, we cannot assess the overall vulnerability to sustainability-related obsolescence of the Property.**

## Appendix 3 – Market Commentary

### 1. Economic Overview

The table below summarises key economic indicators for France:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023f	2024f	2025f	2026f
Real GDP France annual growth (%)	1.0%	2.4%	1.8%	1.9%	-7,90	6,77	2,50	0,10	1,90	2,30	2,30%
Real GDP Eurozone annual growth (%)	1,84	2,76	1,77	1,61	-6,25	5,22	2,98	0,00	2,32	2,11	1,73
10yr govt. bond yield (% EOP)	0.5%	0.8%	0.8%	0.1%	-0,30	0,10	2,70	2,30	2,10	2,10	2,10
Inflation, consumer price inflation (%)	0.2%	1.0%	1.9%	1.1%	0,48	1,64	5,30	4,80	1,20	0,70	0,70
Unemployment rate (%)	9.7%	9.1%	8.7%	8.2%	7,83	7,63	7,20	7,59	7,60	7,40	7,40
Exchange rate, US\$ per €	1.1	1.1	1.2	1.1	1,23	1,13	1,02	1,04	1,06	1,08	1,08

Source: Oxford Economics, December 2022

f: forecast

Overall, the evolution of French GDP follows the trend observed in the Eurozone.

- **2016-2017:** France recovered late from the GFC, only in 2015, supported by a favourable global context and economic reforms led by President Macron from summer 2017 onwards (labour market and tax cuts).
- **2018-2019:** The slowdown in growth was due to a more challenging global context (US-China economic war) and, to a lesser extent, to the social disruption: strikes (early 2018, end 2019/early 2020), and yellow vest protests (end 2018/early 2019).). However, there was a positive outlook due to the lowest unemployment rate since 2011, and the fiscal support, which were starting to boost the domestic consumption.
- **2020-2021:** The country has been strongly impacted by the coronavirus pandemic. French GDP experienced an historic recession of - 7,9% in 2020 due to two lockdowns (spring and fall) as well as a series of restrictions until winter 2021. From summer 2021 onwards, the pandemic has become under control and the GDP has recovered rapidly thanks to: i) a high level of vaccination; ii) positive sentiment of households and business, iii) all due to the very strong governmental support to the economy. The recovery in GDP was one of the fastest in Europe and the return to pre-covid was nearly achieved in Q1 2022 and definitively contained after the summer 2022.
- Specifically for the hospitality sector, the key support initiatives have been:
  - i) deferral or exemptions of the payments of social and/or fiscal instalments and direct tax rebates (URSAAF, corporate and payroll tax) until 31 August 2021;
  - ii) commitment of BPI France to guarantee bank lines of credit; iii) support from the Government and the Banque de France in credit mediation;
  - iii) simplified and reinforced partial activity scheme in order to reduce the amounts to be borne by the employers (allowance from the French government ranging from 40% to 100% depending on losses) and long-term partial activity (APLD) for companies with a significant and sustained reduction in activity,
  - iv) solidarity fund since March 2020 to provide income support related to turnover losses, and iv) since March 2021 and in place of the solidarity fund since 30 September 2021, financial support to cover fixed costs equal to 70% of the negative GOP for companies >50 employees and 90% for <50 employees (capped to 10m€ for H1 2021). From 2022 onwards, the key issue will come from the reimbursement of the state-backed loans, which could be challenge in case of a recession.
- **2022:** The situation has shifted with the war in Ukraine (since 24 February 2022), which has accentuated the soaring inflation post pandemic (supply shortage due to the fast rebound and China lockdowns) and created a very uncertain

environment in Europe (including political changes in France, UK, Italy). According to Oxford Economics, the high inflation in 2022-23 (respectively 5,3% and 4,8% which is below European levels) and the ECB's monetary tightening (+250 bps from July to December 2022) are expected to cause a short-lived recession in winter early 2023, because of i) negatively impacted households (lower purchasing power due to the cost of energy and core inflation ) and corporates (lower consumption, higher salary, and higher energy cost for occupiers), and ii) the accentuation of the energy and goods costs due to the low Euro/USD (caused by the difference in the FED and the ECB policies). France should however be relatively resilient, as observed since the beginning of this crisis, thanks to i) a lesser dependency on gas from Russia (nuclear power, less manufacturing/industry than in Germany), ii) a strong government intervention cushioning the impact of inflation and iii) an overall positive labour market (lowest unemployment rate since a decade). However, the interconnection of the European economies (UK and Germany being more exposed to the inflation crisis) will inevitably affect 2023.

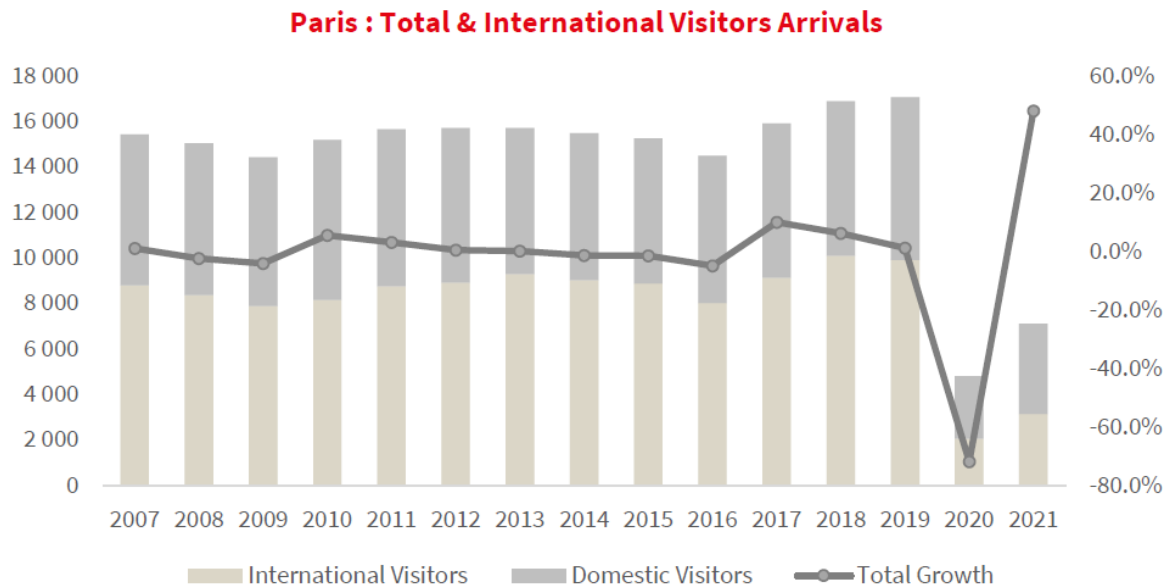
- Regarding real estate, the ECB's tightening policy has already resulted in a 10-year bond now around 2,5% (down to 2,2% in early December and up to 2,9% end of December 2022 vs. negative or below 1% over the past 5 years), a rise in interest rates banks (5-year swap near 3% end of December 2022) as well as a tightening of the allocation of loans to corporates and households (strong impact of the covenant, lower LTV). The adjustment of real estate pricing began in summer 2022 ("price discovery" phase) and has continued until the end of the year: deals collapsing, repricing, and much lower investment activity in Q4 2022. These adjustments seem to be more pronounced on the lowest yields (residential, prime office, prime logistics, etc.) due to the now very constrained financial leverage and could contaminate other asset classes and regional markets if the situation would deteriorate. The mitigators of this repricing are i) the availability of debt (although more expensive), ii) a large volume of capital stack seeking to invest, and iii) specific supply, demand and rent dynamics to each market segment, which should facilitate the repositioning of the market to a new normal in 2023.
- In the long term, from 2024, France is expected to normalize to a GDP level of a robust 2 (Oxford Economics), i.e., above the 2011-15 average (1.1%) and close to the 2017-2019 average (2%). The country benefits from favourable prospects, notably the massive €100 billion recovery plan ("France Relance") prepared in September 2020, which represents around 4.0% of GDP. The impact should be beneficial in the medium and long term. The main risks remain linked to the international geopolitical situation (Ukraine, terrorism), health and economics (gap with the USA impacting the reshoring).

## 2. Paris Tourism Market - Demand Drivers

Paris is one of the most visited cities globally and by far the most popular destination for international tourists in France. The city is home to many tourist attractions, the majority of which are located in central Paris.

Historically, Paris has benefited from a well-diversified client mix, attracting both corporate, leisure and fair/congress business. The city has many tourist attractions, large convention and congress venues and is also a political, administrative, economic, and financial centre.

The overall business clientele, including corporate demand, has historically represented a stable average of about 45%-50% of hotel bed nights. International demand accounts for 66% of bed nights, the prime markets being the US and UK, followed by neighbouring countries such as Italy, Germany, and Spain, and from further afield, Japan. Demand from China shows the strongest growth over the past 5 years pre-pandemic with room nights CAGR of 12% (from 2014 to 2018).



Source: Observatoire économique du tourisme Parisien & INSEE/ Publication annuelle de l'Office du Tourisme et des Congrès

- **2011** was a very strong year in Paris due to the improving economic situation and a number of one-off events (Judo World Championship, medical Euro PCR) combined with a strong Air Show. In 2012 and 2013, the arrivals stabilized, thanks to international clientele which offset the decrease in domestic demand, which was due to the poor national GDP, whereas foreign demand continued to grow.
- **2015 and 2016** were strongly hit by the terrorist attacks in Paris (January and November 2015) and in the regions, and in Europe (Belgium, Germany, UK), as well as by the Russian crisis. In 2015, the consequences were however softer than in 2016 due to the more limited impact of the January attacks and the COP21 in November-December which partly offset for two weeks the impact of the 13 November attacks. The impact of the November attacks was slightly lower in Greater Paris (about -20% in RevPAR) and very limited in the regions (-5% in the immediate days, followed by a quick recovery in the following weeks).
- In **2016**, Paris was conversely directly impacted by the security threat with a major fall in bed nights (-9.5%), bottoming at the lowest point since 2004. In spite of successful UEFA Euro football championship and the Auto Show without security incident, these two major events did not reverse the trend in Paris in 2016. The new attacks in France and Europe in 2016 affected international clientele; mainly leisure demand which can easily change its destination. Other negative factors were the various strikes and floods. The greatest fall in visitation was recorded for Americans, Japanese, Italians, and Russians.
- **2017 and 2018** confirmed the very strong recovery with a record reached in the number of arrivals in 2019 (17 million). This growth continued in spite of various terrorist attacks in Europe (Manchester, etc) and was driven by a notable comeback of international visitors, combined to the organization of large-scale events such as the Ryder Cup, centenary of WWI armistice day, Paris Auto Show in 2018, and Roland Garros, the FIFA Women's World Cup, and the Air show (all in May/June) in 2019. Without the strikes (spring 2018, winter 2019/20) and the yellow vest protest (end 2018/2019), growth would have been even more significant. Despite the strong media coverage, the social climate impact has been moderate on hotels performance in 2018, given that the “yellow vest” protests occurred on Sundays and end of the year only.
- **2020** witnessed a -70% fall in total visitors in Paris due to the high exposure to international demand. Visitors bottomed at 12.6 million (-67% vs 2019), of which only 21% of foreigners (vs average of 60% to 65%); and 749 fair and congresses were cancelled.

- **2021** shows a strong growth of 60% but from a very strong base, therefore still recording very low visitations. However, the peak up started in summer and was strong until October, then partly interrupted by the 5th wave and Omicron which have paused the recovery.
- **2022** is clearly the year of full recovery based on a still robust domestic demand and a return of most of the international demand, except from Asia. The traction has remained very positive along the year, due to pent-up demand, still high saving, and the return of international visitors. The economic headwinds are however likely to pause this trend in 2023.

### 3. Paris Tourism Market - Hotel Supply

As of January 2022, the graded hotel supply in Paris comprised 1,585 hotels with a total of approximately 84,000 guest rooms. The market is well-balanced between 3-star and 4/5-star hotels and undersupplied in Budget/Economy (1-2-star).

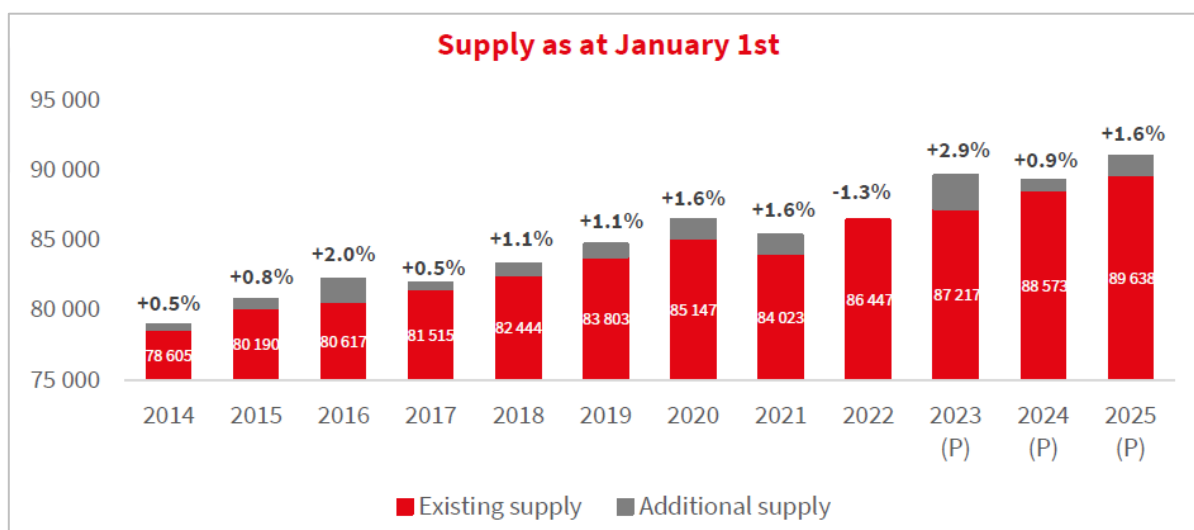
Star Rating	Hotels	Rooms	%
4-5	549	38,357	46%
3	688	31,559	38%
0-2	348	14,107	17%
<b>Total</b>	<b>1,585</b>	<b>84,023</b>	<b>100%</b>

Since 2013, the overall Paris hotel supply recorded only a +0.9% CAGR increase in the number of hotel rooms. This reflects a very limited growth in supply, compared to London or NYC for instance. New supply which recently entered the Parisian hotel market has generally been focused on the upscale segment, with a strong growth in boutique, upper-upscale and Palace hotels. In the Budget to Midscale segments, i.e., the core of the subject portfolio, new supply is limited although developing along the ring road, particularly to the North- East (St Denis, Aubervilliers, St Ouen) and south (Porte de Versailles).

Although demand is strong and the city highly attractive for hotel operators seeking flagship properties in continental Europe, the lack of available sites and high development costs have resulted in high barriers to entry.

Compared to most gateway cities, supply growth in Paris is expected to remain moderate in the short to medium term. In the midscale and upscale segments, the developments will derive from Réinventer Paris, and will mainly be composed of small to medium units, focusing on new concept (SO/, 1Hotels, Okko, Mama Shelter, CitizenM, etc) and located in the Gates of Paris. In the next 3 years, Paris hotel supply is expected to grow between 0.6% to 1.1% p.a (see below). Although this growth trend is slightly higher than the past years, this remains a subdued increase reflecting the natural constrains to expand in the city (small size, limited land, bioclimatic Urban planning). It is also likely that some of the long-term projects (notably large-scale jumbo hotels) may be stopped due to the Covid crisis and/or some existing jumbo hotels repurposed.

Future supply will represent c.2,300 additional rooms, mainly in the burgeoning North-East of Paris, between Montparnasse and Porte de Versailles (fair and exhibition centre) areas and the remainder in the historical centre of Paris.



## Appendix 4 – Valuation Assumptions

---

### Valuation Assumptions and Limiting Conditions

Our assessment is based upon current market, as well as likely future conditions as perceived by the market. We do stress that the estimation of future market conditions is a very problematic exercise which, at best, should be regarded as an indicative assessment of possibilities rather than absolute certainties. The process of making forward projections involves assumptions regarding a considerable number of variables, which are acutely sensitive to changing conditions. To rely upon this therefore, readers must satisfy themselves as to the reasoning behind these future estimates.

Our valuations have been prepared in accordance with the General Principles contained in Appendix 10 of our report. We would draw your attention to the following assumptions which have been made in the preparation of our advice:

- Unless otherwise stated, our valuation is on the basis of Market Value, which is defined as “The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”.
- We have assumed that the information provided to us is correct, particularly that the Property’s historic operating figures accurately reflect its trading history.
- It is assumed that the Property includes all operating equipment, furniture, fixtures, fittings and equipment necessary to manage a Property of this standard, that they would remain in the Property on sale and that this equipment is owned, not leased. We have not separately assessed the transferable value of the goodwill nor made an inventory or separately assessed the value of furniture, fittings, plant and equipment.
- Our valuation assumes the Property is open for business will continue to trade normally up until the date of sale. The valuation further assumes a prospective purchaser would engage the existing staff (but not necessarily the senior management) and take over the benefit of future bookings.
- We have not fully searched nor verified the authenticity of the land titles. Our valuation is prepared on the assumption that the Property and title is free and clear of encumbrances, restrictions, or other impediments of an onerous nature, which would affect value. Our valuation is made on the basis that the Property is free of mortgages, charges and other financial liens.
- We have not conducted a land survey to verify the land boundaries and site areas and whether all developments and improvements are within such boundaries. We have assumed, unless otherwise stated, that all developments and improvements are within the boundaries of such land parcel as described in this report and the land parcel is fully owned by the Property owner.
- We have not had sight of a zoning certificate, building, fire safety certificate or other statutory requirements, and it is assumed, unless otherwise stated, that all appropriate licences and approvals are held to operate the hotel and the various food and beverage facilities. It is assumed that the Property complies with the requirements of all local government regulations. It is also assumed that the Property has the benefit of all necessary planning consents and that they are subject to no unusual, onerous or restrictive conditions.
- We have not carried out a structural survey nor have we tested any of the service installations, and therefore are unable to state the Property is free from defect. Unless advised to the contrary, we have assumed that the premises contain no deleterious materials such as high alumina cement concrete, woodwool, permanent shuttering or asbestos.
- Our inspection is limited to areas where we have access to and viewing of typical guestroom and other facilities. We have relied on information provided by Management, including the Property fact sheets and marketing materials, with respect of room inventory, types, sizes and configurations, Food and Beverage outlets, meeting, recreation and other facilities.

- Our valuation assumes that the Property is sold in the open market without the benefit of a leaseback, joint venture, or any similar agreement, which could serve to affect the value of the Property.
- We have assumed that the Property would be properly and effectively marketed to both domestic and international purchasers allowing a reasonable period of time (being between six and nine months) for exposure to the market and negotiation. We have also assumed that the Property's existing management would assist in the marketing process and provide all relevant information.
- No allowances are made for any expenses or taxation, which might arise in the event of a sale or disposal. The Property is assumed to be free and clear of all mortgages, encumbrances, outstanding premiums, charges and liabilities.
- The valuation assumes any funds accumulated as FF&E Reserve, if any, is the Property of the owner in any sale and is accordingly excluded from this valuation.
- Unless stated otherwise herein, we have assumed stability in business, tourism, economic and political situations in United Kingdom and that no significant changes of an adverse nature will occur. We also assume the level of the currency against other world currencies will remain as attractive to overseas visitors as at the Valuation Date.

## Appendix 5 – Historic Trading Performance

Lutetia Operating Performance																
All Values In (EUR)	2019				2020				2021				2022			
Occupancy	40.1%				16.4%				28.4%				48.7%			
Average Daily Rate	708.64				364.01				727.80				1,014.44			
RevPAR	284.51				59.70				206.69				494.43			
Departments	Amount	Ratio	PAR	POR	Amount	Ratio	PAR	POR	Amount	Ratio	PAR	POR	Amount	Ratio	PAR	POR
Rooms Department																
Rooms Revenue	19,107,667	51.2%	103,846	708.64	4,009,161	47.6%	21,789	364.01	13,881,384	58.6%	75,442	727.80	33,205,728	64.3%	180,466	1,014.44
Rooms Expenses	8,965,875	46.9%	48,728	332.51	3,052,120	76.1%	16,588	277.11	5,008,723	36.1%	27,221	262.61	10,221,420	30.8%	55,551	312.27
Rooms Profit	10,141,792	53.1%	55,118	376.12	957,041	23.9%	5,201	86.89	8,872,661	63.9%	48,221	465.19	22,984,308	69.2%	124,915	702.18
Food & Beverage Department																
Food & Beverage Revenue	15,080,189	40.4%	81,958	559.27	3,650,372	43.3%	19,839	331.43	7,647,224	32.3%	41,561	400.95	15,350,907	29.7%	83,429	468.97
Food & Beverage Expenses	16,784,877	111.3%	91,222	622.49	5,606,943	153.6%	30,473	509.07	7,108,916	93.0%	38,635	372.72	14,269,258	93.0%	77,550	435.93
Food & Beverage Profit	-1,704,688	-11.3%	-9,265	-63.22	-1,956,571	-53.6%	-10,634	-177.64	538,308	7.0%	2,926	28.22	1,081,649	7.0%	5,879	33.04
Spa and Fitness Department																
Spa and Fitness Revenue	1,966,009	5.3%	10,685	72.91	469,013	5.6%	2,549	42.58	1,243,650	5.2%	6,759	65.20	1,851,216	3.6%	10,061	56.56
Spa and Fitness Expenses	1,588,662	80.8%	8,634	58.92	564,948	120.5%	3,070	51.29	949,032	76.3%	5,158	49.76	1,435,436	77.5%	7,801	43.85
Spa and Fitness Profit	377,347	19.2%	2,051	13.99	-95,935	-20.5%	-521	-8.71	294,618	23.7%	1,601	15.45	415,780	22.5%	2,260	12.70
Retail Department																
Retail Revenue	1,192,871	3.2%	6,483	44.24	298,035	3.5%	1,620	27.06	927,572	3.9%	5,041	48.63	1,507,038	2.9%	8,190	46.04
Retail Expenses	468,382	39.3%	2,546	17.37	140,426	47.1%	763	12.75	460,075	49.6%	2,500	24.12	943,646	62.6%	5,129	28.83
Retail Profit	724,489	60.7%	3,937	26.87	157,609	52.9%	857	14.31	467,497	50.4%	2,541	24.51	563,392	37.4%	3,062	17.21
Miscellaneous Income <sup>1</sup>	0				0				0				-235,915	-0.5%	-1,282	-7.21
<b>Total Operating Revenue</b>	<b>37,346,736</b>	<b>100.0%</b>	<b>202,971</b>	<b>1,385.06</b>	<b>8,426,581</b>	<b>100.0%</b>	<b>45,797</b>	<b>765.08</b>	<b>23,699,830</b>	<b>100.0%</b>	<b>128,803</b>	<b>1,242.59</b>	<b>51,678,974</b>	<b>100.0%</b>	<b>280,864</b>	<b>1,578.80</b>
<b>Total Departmental Expenses</b>	<b>27,807,796</b>	<b>74.5%</b>	<b>151,129</b>	<b>1,031.29</b>	<b>9,364,437</b>	<b>111.1%</b>	<b>50,894</b>	<b>850.23</b>	<b>13,526,746</b>	<b>57.1%</b>	<b>73,515</b>	<b>709.21</b>	<b>26,869,760</b>	<b>52.0%</b>	<b>146,031</b>	<b>820.88</b>
<b>Total Departmental Income</b>	<b>9,538,940</b>	<b>25.5%</b>	<b>51,842</b>	<b>353.77</b>	<b>-937,856</b>	<b>-11.1%</b>	<b>-5,097</b>	<b>-85.15</b>	<b>10,173,084</b>	<b>42.9%</b>	<b>55,289</b>	<b>533.38</b>	<b>24,809,214</b>	<b>48.0%</b>	<b>134,833</b>	<b>757.93</b>
Administrative & General	4,447,047	11.9%	24,169	164.93	2,391,796	28.4%	12,999	217.16	2,808,816	11.9%	15,265	147.27	3,977,795	7.7%	21,618	121.52
Sales & Marketing	4,067,844	10.9%	22,108	150.86	1,167,791	13.9%	6,347	106.03	1,207,099	5.1%	6,560	63.29	2,865,075	5.5%	15,571	87.53
Property Operations and Maintenance (POM)	1,505,843	4.0%	8,184	55.85	815,806	9.7%	4,434	74.07	964,713	4.1%	5,243	50.58	1,736,892	3.4%	9,440	53.06
Utilities	602,795	1.6%	3,276	22.36	476,792	5.7%	2,591	43.29	518,475	2.2%	2,818	27.18	945,349	1.8%	5,138	28.88
<b>Total Undistributed Expenses</b>	<b>10,623,529</b>	<b>28.4%</b>	<b>57,737</b>	<b>393.99</b>	<b>4,852,185</b>	<b>57.6%</b>	<b>26,371</b>	<b>440.55</b>	<b>5,499,103</b>	<b>23.2%</b>	<b>29,886</b>	<b>288.32</b>	<b>9,525,111</b>	<b>18.4%</b>	<b>51,767</b>	<b>290.99</b>
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>-1,084,589</b>	<b>-2.9%</b>	<b>-5,895</b>	<b>-40.22</b>	<b>-5,790,041</b>	<b>-68.7%</b>	<b>-31,468</b>	<b>-525.70</b>	<b>4,673,981</b>	<b>19.7%</b>	<b>25,402</b>	<b>245.06</b>	<b>15,284,103</b>	<b>29.6%</b>	<b>83,066</b>	<b>466.93</b>
Management Fee	1,490,358	4.0%	8,100	55.27	715,737	8.5%	3,890	64.98	532,647	2.2%	2,895	27.93	1,941,920	3.8%	10,554	59.33
<b>Income Before Non-Operating Income &amp; Expense</b>	<b>-2,574,947</b>	<b>-6.9%</b>	<b>-13,994</b>	<b>-95.50</b>	<b>-6,505,778</b>	<b>-77.2%</b>	<b>-35,357</b>	<b>-590.68</b>	<b>4,141,334</b>	<b>17.5%</b>	<b>22,507</b>	<b>217.13</b>	<b>13,342,183</b>	<b>25.8%</b>	<b>72,512</b>	<b>407.61</b>
Property Taxes	1,295,202	3.5%	7,039	48.03	328,804	3.9%	1,787	29.85	599,726	2.5%	3,259	31.44	810,905	1.6%	4,407	24.77
Insurance	198,180	0.5%	1,077	7.35	180,633	2.1%	982	16.40	113,976	0.5%	619	5.98	310,326	0.6%	1,687	9.48
<b>Total Non-Operating Income &amp; Expenses<sup>2</sup></b>	<b>1,592,591</b>	<b>4.3%</b>	<b>8,655</b>	<b>59.06</b>	<b>602,097</b>	<b>7.1%</b>	<b>3,272</b>	<b>54.67</b>	<b>364,444</b>	<b>1.5%</b>	<b>1,981</b>	<b>19.11</b>	<b>1,121,231</b>	<b>2.2%</b>	<b>6,094</b>	<b>34.25</b>
<b>EBITDA<sup>3</sup></b>	<b>-4,167,538</b>	<b>-11.2%</b>	<b>-22,650</b>	<b>-154.56</b>	<b>-7,107,875</b>	<b>-84.4%</b>	<b>-38,630</b>	<b>-645.35</b>	<b>3,776,890</b>	<b>15.9%</b>	<b>20,527</b>	<b>198.02</b>	<b>12,220,952</b>	<b>23.6%</b>	<b>66,418</b>	<b>373.35</b>
Replacement Reserves (FF&E)	0				0				0				0			
<b>EBITDA Less Replacement Reserve<sup>4</sup></b>	<b>-4,167,538</b>	<b>-11.2%</b>	<b>-22,650</b>	<b>-154.56</b>	<b>-7,107,875</b>	<b>-84.4%</b>	<b>-38,630</b>	<b>-645.35</b>	<b>3,776,890</b>	<b>15.9%</b>	<b>20,527</b>	<b>198.02</b>	<b>12,220,952</b>	<b>23.6%</b>	<b>66,418</b>	<b>373.35</b>

<sup>1</sup> USALI 11th Edition refers to "Rentals & Other Income" as "Miscellaneous Income"<sup>2</sup> USALI 11th Edition refers to "Fixed Charges" as "Non-Operating Income & Expenses"<sup>3</sup> USALI 11th Edition refers to "NOI" as "EBITDA"<sup>4</sup> USALI 11th Edition refers to "Adj. NOI" as "EBITDA Less Replacement Reserve"



## Appendix 6 – Operating Projections

Lutetia Pro-Forma												
All Values In (EUR)	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
Occupancy	51.3%		61.2%		59.5%		59.5%		59.5%		59.5%	
Average Daily Rate	1,068.49		1,115.68		1,152.89		1,172.40		1,197.90		1,226.96	
RevPAR	548.13		682.80		686.20		697.81		712.99		730.28	
Departments	Amount	Ratio	Amount	Ratio	Amount	Ratio	Amount	Ratio	Amount	Ratio	Amount	Ratio
Rooms Department												
Rooms Revenue	36,812,625	63.6%	45,982,293	63.8%	46,085,356	62.8%	46,865,106	62.9%	47,884,573	63.0%	49,180,288	63.2%
Rooms Expenses	11,093,892	30.1%	13,806,867	30.0%	13,756,647	29.9%	13,920,622	29.7%	14,153,837	29.6%	14,439,901	29.4%
Rooms Profit	25,718,733	69.9%	32,175,426	70.0%	32,328,709	70.1%	32,944,484	70.3%	33,730,735	70.4%	34,740,388	70.6%
Food & Beverage Department												
Food & Beverage Revenue	17,226,540	29.8%	21,843,700	30.3%	22,996,186	31.3%	23,270,294	31.2%	23,660,146	31.1%	24,138,341	31.0%
Food & Beverage Expenses	15,503,886	90.0%	19,370,828	88.7%	19,993,729	86.9%	20,232,048	86.9%	20,571,000	86.9%	20,978,109	86.9%
Food & Beverage Profit	1,722,654	10.0%	2,472,872	11.3%	3,002,457	13.1%	3,038,245	13.1%	3,089,146	13.1%	3,160,233	13.1%
Spa and Fitness Department												
Spa and Fitness Revenue	2,266,202	3.9%	2,555,119	3.5%	2,659,696	3.6%	2,691,399	3.6%	2,736,489	3.6%	2,791,732	3.6%
Spa and Fitness Expenses	1,722,315	76.0%	1,916,340	75.0%	1,968,176	74.0%	1,991,636	74.0%	2,025,002	74.0%	2,065,882	74.0%
Spa and Fitness Profit	543,888	24.0%	638,779	25.0%	691,520	26.0%	699,763	26.0%	711,486	26.0%	725,850	26.0%
Retail Department												
Retail Revenue	1,593,369	2.8%	1,641,978	2.3%	1,647,319	2.2%	1,666,955	2.2%	1,694,881	2.2%	1,728,078	2.2%
Retail Expenses	995,096	62.5%	1,015,156	61.8%	1,020,323	61.9%	1,032,485	61.9%	1,049,782	61.9%	1,070,171	61.9%
Retail Profit	598,274	37.5%	626,822	38.2%	626,996	38.1%	634,470	38.1%	645,099	38.1%	657,908	38.1%
Miscellaneous Income <sup>1</sup>	0		0		0		0		0		0	
<b>Total Operating Revenue</b>	<b>57,898,736</b>	<b>100.0%</b>	<b>72,023,090</b>	<b>100.0%</b>	<b>73,388,557</b>	<b>100.0%</b>	<b>74,493,754</b>	<b>100.0%</b>	<b>75,976,089</b>	<b>100.0%</b>	<b>77,838,440</b>	<b>100.0%</b>
<b>Total Departmental Expenses</b>	<b>29,315,188</b>	<b>50.6%</b>	<b>36,109,191</b>	<b>50.1%</b>	<b>36,738,875</b>	<b>50.1%</b>	<b>37,176,791</b>	<b>49.9%</b>	<b>37,799,622</b>	<b>49.8%</b>	<b>38,554,062</b>	<b>49.5%</b>
<b>Total Departmental Income</b>	<b>28,583,549</b>	<b>49.4%</b>	<b>35,913,899</b>	<b>49.9%</b>	<b>36,649,682</b>	<b>49.9%</b>	<b>37,316,963</b>	<b>50.1%</b>	<b>38,176,467</b>	<b>50.2%</b>	<b>39,284,378</b>	<b>50.5%</b>
Administrative & General	4,306,170	7.4%	4,816,711	6.7%	4,880,128	6.6%	4,946,260	6.6%	5,037,223	6.6%	5,148,011	6.6%
Sales & Marketing	3,072,327	5.3%	3,327,824	4.6%	3,365,389	4.6%	3,409,336	4.6%	3,470,351	4.6%	3,543,811	4.6%
Property Operations and Maintenance (POM)	1,862,534	3.2%	2,017,424	2.8%	2,040,197	2.8%	2,066,839	2.8%	2,103,828	2.8%	2,148,362	2.8%
Utilities	1,013,733	1.8%	1,098,036	1.5%	1,110,431	1.5%	1,124,931	1.5%	1,145,063	1.5%	1,169,302	1.5%
<b>Total Undistributed Expenses</b>	<b>10,254,763</b>	<b>17.7%</b>	<b>11,259,996</b>	<b>15.6%</b>	<b>11,396,145</b>	<b>15.5%</b>	<b>11,547,366</b>	<b>15.5%</b>	<b>11,756,464</b>	<b>15.5%</b>	<b>12,009,486</b>	<b>15.4%</b>
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>18,328,786</b>	<b>31.7%</b>	<b>24,653,903</b>	<b>34.2%</b>	<b>25,253,537</b>	<b>34.4%</b>	<b>25,769,596</b>	<b>34.6%</b>	<b>26,420,002</b>	<b>34.8%</b>	<b>27,274,892</b>	<b>35.0%</b>
Management Fee	2,188,223	3.8%	2,833,268	3.9%	2,894,917	3.9%	2,946,658	4.0%	3,013,551	4.0%	3,099,856	4.0%
<b>Income Before Non-Operating Income &amp; Expens</b>	<b>16,140,562</b>	<b>27.9%</b>	<b>21,820,635</b>	<b>30.3%</b>	<b>22,358,620</b>	<b>30.5%</b>	<b>22,822,938</b>	<b>30.6%</b>	<b>23,406,452</b>	<b>30.8%</b>	<b>24,175,036</b>	<b>31.1%</b>
Property Taxes	852,876	1.5%	861,198	1.2%	867,204	1.2%	877,541	1.2%	892,243	1.2%	909,421	1.2%
Insurance	326,388	0.6%	329,573	0.5%	331,871	0.5%	335,827	0.5%	341,453	0.4%	348,027	0.4%
<b>Total Non-Operating Income &amp; Expenses<sup>2</sup></b>	<b>1,179,264</b>	<b>2.0%</b>	<b>1,190,771</b>	<b>1.7%</b>	<b>1,199,076</b>	<b>1.6%</b>	<b>1,213,368</b>	<b>1.6%</b>	<b>1,233,696</b>	<b>1.6%</b>	<b>1,257,448</b>	<b>1.6%</b>
<b>EBITDA<sup>3</sup></b>	<b>14,961,298</b>	<b>25.8%</b>	<b>20,629,864</b>	<b>28.6%</b>	<b>21,159,544</b>	<b>28.8%</b>	<b>21,609,569</b>	<b>29.0%</b>	<b>22,172,756</b>	<b>29.2%</b>	<b>22,917,587</b>	<b>29.4%</b>
Replacement Reserves (FF&E)	2,315,949	4.0%	2,880,924	4.0%	2,935,542	4.0%	2,979,750	4.0%	3,039,044	4.0%	3,113,538	4.0%
<b>EBITDA Less Replacement Reserve<sup>4</sup></b>	<b>12,645,348</b>	<b>21.8%</b>	<b>17,748,940</b>	<b>24.6%</b>	<b>18,224,002</b>	<b>24.8%</b>	<b>18,629,819</b>	<b>25.0%</b>	<b>19,133,712</b>	<b>25.2%</b>	<b>19,804,049</b>	<b>25.4%</b>

## Appendix 7 – Valuation Summary

<b>Lutetia</b>											
Discounted Cash Flow Asset Value Analysis (EUR)											
Summary of Assessment			Key Variables			Present Value Matrix - Net Value after Capital Deductions					
						Value EUR, Value EUR/ key					
						Discount Rate	Terminal Cap Rate				
							2.7%	3.2%	3.7%	4.2%	4.7%
Date of Valuation	31/12/2022		Discount Rate		5.95%	4.95%	651,000,000	571,600,000	513,600,000	469,500,000	434,700,000
Holding Period	10 Years		Terminal Cap Rate		3.7%		3,538,043 / key	3,106,522 / key	2,791,304 / key	2,551,630 / key	2,362,500 / key
Land Tenure	Freehold/Fee - Simple		Acquisition Costs %		1.5%		623,800,000	548,100,000	492,700,000	450,600,000	417,400,000
							3,390,217 / key	2,978,804 / key	2,677,717 / key	2,448,913 / key	2,268,478 / key
							597,900,000	525,600,000	<b>472,900,000</b>	432,700,000	401,100,000
							3,249,457 / key	2,856,522 / key	<b>2,570,109 / key</b>	2,351,630 / key	2,179,891 / key
Value Calculations			Gross Yield		Net Yield	5.45%	573,300,000	504,300,000	454,000,000	415,700,000	385,500,000
PV of Terminal	342,500,000	2023	2.6%	2.7%	3,115,761 / key		2,740,761 / key	2,467,391 / key	2,259,239 / key	2,095,109 / key	
PV of Income Stream	137,600,000	2024	3.7%	3.8%	549,800,000		484,000,000	436,100,000	399,400,000	370,700,000	
Gross Value	480,100,000	<b>2,609,239 / key</b>	2025	3.8%	3.9%		2,988,043 / key	2,630,435 / key	2,370,109 / key	2,170,652 / key	2,014,674 / key
Acquisition Costs	7,201,534	39,139 / key	2026	3.9%	3.9%						
Capital Deductions	0		2027	4.0%	4.0%						
<b>Net Value</b>	<b>472,900,000</b>	<b>2,570,109 / key</b>	2028	4.1%	4.2%						
<b>Terminal Value</b>			2029	4.2%	4.2%						
Year 11 EBITDA Less Replacement	22,584,973		2030	4.3%	4.4%						
Year 10 Terminal Value	610,400,000		2031	4.4%	4.5%						
			2032	131.7%	133.7%						
<b>Net Reversion Proceeds</b>	<b>610,400,000</b>	<b>3,317,391 / key</b>									
Primary Currency Cash Flows (EUR)											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
<b>Total Operating Revenue</b>	57,898,736	72,023,090	73,388,557	74,493,754	75,976,089	77,838,440	79,182,252	81,016,216	82,893,188	84,987,162	
<b>Gross Operating Profit</b>	18,328,786	24,653,903	25,253,537	25,769,596	26,420,002	27,274,892	27,650,844	28,438,065	29,246,907	30,212,625	
<b>Total Management Fee</b>	2,188,223	2,833,268	2,894,917	2,946,658	3,013,551	3,099,856	3,147,677	3,229,389	3,313,206	3,410,516	
<b>Total Non-Operating Income &amp; Expenses</b>	1,179,264	1,190,771	1,199,076	1,213,368	1,233,696	1,257,448	1,282,489	1,308,122	1,334,269	1,360,937	
<b>Replacement Reserves (FF&amp;E)</b>	2,315,949	2,880,924	2,935,542	2,979,750	3,039,044	3,113,538	3,167,290	3,240,649	3,315,728	3,399,486	
<b>EBITDA Less Replacement Reserve</b>	12,645,348	17,748,940	18,224,002	18,629,819	19,133,712	19,804,049	20,053,388	20,659,905	21,283,704	22,041,685	
<b>Net Cash Flow</b>	12,645,348	17,748,940	18,224,002	18,629,819	19,133,712	19,804,049	20,053,388	20,659,905	21,283,704	22,041,685	
Value-as-of Date Cash Flows (EUR)											
<b>EBITDA Less Replacement Reserve</b>	12,645,348	17,748,940	18,224,002	18,629,819	19,133,712	19,804,049	20,053,388	20,659,905	21,283,704	22,041,685	
Cash Flow	12,645,348	17,748,940	18,224,002	18,629,819	19,133,712	19,804,049	20,053,388	20,659,905	21,283,704	22,041,685	
Net Sale Proceeds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610,400,000	
<b>Investor's Cash flow</b>	12,645,348	17,748,940	18,224,002	18,629,819	19,133,712	19,804,049	20,053,388	20,659,905	21,283,704	632,441,685	

## Appendix 8 – Valuation Methodology

---

Hotel investments are generally purchased on the basis of future income potential. Past performance provides some guide to the future performance of a hotel, but often new macro-economic factors or local supply issues mean that a fresh view needs to be taken of the performance potential of the Property.

To arrive at an estimate of the Property's capital value, we prepare an income and expenditure forecast which is then capitalised using a discounted cash flow model. This forecast represents what we believe a potential purchaser would adopt as being realistic estimates of the Property's future income potential. This is not necessarily the same as current hotel management may project, but represents what a prospective purchaser might believe was reasonable as a basis for acquisition.

The forecast is prepared for a five-year period. The net cash flow in Year 5 is used as a basis for future income flows and inflated at an appropriate rate for Years 6 to 10, having regard to the Property's prospects and the anticipated level of inflation.

A discount rate is then applied to the first 10 years of projections. The cash flow in the eleventh year is capitalised at an assumed capitalisation rate, and deferred at the discount rate, and incorporated to arrive at the total investment figure. The choice of capitalisation rate is selected by reference to historic hotel transaction evidence, yield evidence of other forms of commercial Property, market factors and the age, location and condition of the Property. In order to arrive at our discount rate, we take account of long-term inflation expectations, together with any further allowance for any additional 'execution risk' that we consider appropriate, which seeks to reflect the perceived risk of the operation relative to other properties and the achievement of our cash flow projections. In accordance with our normal practice we have then cross checked the valuation against other measures such as the resultant running yields, price per room and leveraged IRR (assuming certain debt costs).

International and domestic purchasers remain concerned with cash flows and with established or achieved trading figures as well as readily foreseeable income flows. These factors have a strong impact on purchasing decisions and we therefore have regard to the initial and likely returns to an investor/purchaser in the early years.

We have included our cash flow projections and comments thereon in section 2.4 above.

## Appendix 9 – Glossary of Key Terms

---

For ease of reference, we have provided below a Glossary of Key Terms as defined by the Eleventh Revised Edition of the Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (2014) – “USAH”.

Please note, management may adopt different accounting practices to the USAH. In our valuations and reports, we have, however, presented historic and projected accounts in the following format.

**Occupancy** – Occupancy is calculated as the number of rooms sold divided by the total number of available rooms throughout the period being analysed.

**Average Room Rate (ARR)** - Average room rate is the average price a room is sold for in a hotel in a given period, calculated by the room revenue for that period divided by the number of rooms sold/occupied. Also referred to as ADR (Average Daily Rate).

**RevPAR** - Revenue per available room or room yield is a measure of the revenue earned per hotel room derived by dividing the total Rooms Revenue by the number of rooms available in a given period.

**Total Sales (Total Revenue)** – Total Sales is the sum revenues (net of sales tax) from all the operated departments. This includes Rooms Revenue, F&B Revenue, Room Hire, MOD and Other Income.

**Rooms Sales (Rooms Revenue)** – Rooms Sales is defined as the revenue generated through the rental of rooms and suites to guests. Rooms Sales includes revenue received through no-show charges and subtracts out allowances for a reduction in revenue due to a service problem.

**Food & Beverage Revenue (F&B)** – Food & Beverage Revenue includes all sales of food and beverages (alcoholic and non-alcoholic beverages) for consumption by customers.

**Other Income / Room Hire (F&B)** – Other Income / Room Hire for the F&B department includes sales of services and all products that are not consumable food items. This includes revenue generated through the sale of audiovisual services, public room rentals, cover charges and service charges and the deduction for allowances for a reduction in revenue due to a service problem.

**Minor Operated Department (MOD)** - Minor Operated Department includes revenue from laundry, spa, business centre, limousine, and other miscellaneous services provided by the hotel. This varies from hotel to hotel.

**Other Income** – Other Income includes revenue generated from space rentals such as concessions or leased space.

**Gross Operating Income (GOI)** – Gross Operating Income is calculated as Total Revenue less Total Departmental Expenses.

**Administrative & General** – Administrative & General comprises expenses associated with the payroll related expenses for employees classified as Administrative and General. Administrative & General departments comprise the manager’s office, accounting, cost control, purchasing & receiving, information systems, security and human resources. The non-payroll related expenses that comprise Administrative & General expenses include audit charges, bank charges, centralised accounting charges, credit card charges, licenses & permits, human resources & training, and uniforms.

**Systems Costs** – Systems Costs are the fees levied by the brand or management to connect the Property to the wider distribution network.

**Sales & Marketing** – Sales & Marketing expenses includes the costs of Property specific advertising, centralised / brand advertising costs and payroll related to Sales & Marketing employees.

**Heat, Light & Power** – Heat, Light & Power expenses include the costs associated with the purchase of electricity, gas, oil, steam, water, other fuels and utility taxes (including sewer taxes).

**Repairs & Maintenance** – Repairs & Maintenance expenses include the costs associated with the payroll, materials and third-party costs associated with maintaining the Property and contents at an operational standard.

**Undistributed Expenses** – Undistributed Expenses are those expenses that are considered applicable to the entire Property and are not able to be appropriately split between the operating departments. Administrative & General, Systems Costs, Sales & Marketing, Heat, Light & Power and Repairs & Maintenance comprise the Undistributed Expenses.

**Gross Operating Profit (GOP)** – The Gross Operating Profit is calculated as Total Departmental Income less Undistributed Expenses.

**Adjusted GOP (AGOP)** - Adjusted gross operating profit is the gross operating profit of a hotel after base management fees deduction. Gross operating profit is the profit of a hotel after deducting departmental expenses and undistributed operating expenses.

**Fixed Charges** – This item includes Property Tax, Insurance, Management Fees, Other Non-operating Expenses, FF&E Reserve and Rent.

**Management Fees** – Management Fees represent the cost for management services performed by a management company to operate the Property as a whole. Management Fees may be divided into a Base Management Fee and Incentive Management Fee.

**Base Management Fee** – The Base Management Fee is normally calculated off a percentage of Total Revenue for the management services.

**Incentive Management Fee** – The Incentive Management Fee is normally calculated off a percentage of the Adjusted Gross Operating Profit and may be contingent upon achieving certain pre-defined levels of profitability or owner return.

**Other Non-operating Expenses** – Other Non-operating Expenses include the miscellaneous costs associated with carrying out the business that do not arise from the operation of the Property.

**FF&E Reserve** - The Furniture, Fixtures and Equipment reserve is a fund set aside by a hotel, normally around 3% to 5% of total revenue, for cyclical renovation works to guest bedrooms, public areas and back of house and any replacement of plant and machinery.

**Rent / Adjustments** – Rent / Adjustments costs associated with the leasing and rental of Property and equipment.

**Net Operating Profit (NOP)** – Net Operating Profit is calculated as Gross Operating Profit less Fixed Charges.

#### **Other Definitions**

**ARI** - Average rate index measures the average room rate performance of one hotel against the average room rate of the set of competitive hotels. It is calculated by dividing the average room rate of the hotel by the average room rate of the set of hotels. If the ARI of a hotel is 1.05, it is performing 5% better than the average for the set of hotels.

**FMS** - Fair market share is the number of rooms at a particular hotel divided by the total number of rooms in a set of competitive hotels.

**Market Segment List (i.e. Rack, Transient Corporate committed wholesale/FIT etc.)**

**Rack** – Published rate usually the highest rate achieved in the market mix

**Corporate** – a contracted rate with local companies in the area with a minimum number of room nights.

**FIT (Fully inclusive tours)** – either for leisure or business not part of a group.

**MPI** - Market penetration index measures the hotel's penetration of its fair market share in a set of hotels. It is calculated as room nights sold/occupied at the hotel divided by the total room nights sold/occupied of the set of hotels and divided by the fair market share. If the MPI of a hotel is 0.9, it is performing 10% below its fair market share when compared to the set of hotels.

**RGI** - Revenue generation index is the product of the ARI and MPI.

**FTE** – Full Time Equivalent (with reference to staffing numbers).

## Appendix 10 – General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports

---

# General Principles

## Adopted in the preparation of Valuations and Reports

These General Principles should be read in conjunction with JLL's General Terms and Conditions of Business except insofar as this may be in conflict with other contractual arrangements.

### 1 RICS Valuation - Global Standards (effective 31 January 2022)

All work is carried out in accordance with the Professional Standards, Valuation Technical and Performance Standards and Valuation Applications contained in the current RICS Valuation – Global Standards published by the Royal Institution of Chartered Surveyors and the RICS Valuation – Global Standards 2017 – UK national supplement as applicable (“the RICS Red Book”), by valuers who conform to the requirements thereof. Our valuations may be subject to monitoring by the RICS. The valuations are undertaken by currently Registered RICS Valuers.

### 2 Valuation Basis:

Our reports state the purpose of the valuation and, unless otherwise noted, the basis of valuation is as defined in “the RICS Red Book”. The full definition of the basis, which we have adopted, is set out in our report and appended to these General Principles.

### 3 Assumptions and Special Assumptions:

Where we make an ‘assumption’ or ‘special assumption’ in arriving at our valuations, we define these terms in accordance with “the RICS Red Book” as follows:

**Assumption:** A supposition taken to be true.

**Special Assumption:** An assumption that either assumes facts that differ from the actual facts existing at the valuation date, or that would not be made by a typical market participant in a transaction on the valuation date.

We will not take steps to verify any assumptions.

### 4 Disposal Costs Taxation and Other Liabilities:

No allowances are made for any expenses of realisation, or for taxation, which might arise in the event of a disposal. All property is considered as if free and clear of all mortgages or other charges, which may be secured thereon. However, we take into account purchaser's costs in investment valuations in accordance with market conventions.

No allowance is made for the possible impact of potential legislation which is under consideration.

Valuations are prepared and expressed exclusive of VAT payments, unless otherwise stated.

### 5 Sources of Information:

Where we have been provided with information by the client, or its agents, we assume that it is correct and complete and is up to date and can be relied upon. We assume that no information that has a material effect on our valuations has been withheld.

In respect of valuations for loan security purposes, commissioned by a lending institution, we may also rely on information provided to us by the Borrower or its advisors. In such cases, we have similarly assumed that all information is correct, complete, up-to-date and can be relied upon and that no pertinent information has been withheld.

6 Title and Tenancy Information:

We do not normally read leases or documents of title. We assume, unless informed to the contrary, that each property has a good and marketable title, that all documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements or other outgoings of an onerous nature, which would have a material effect on the value of the interest under consideration, nor material litigation pending. Where we have been provided with documentation we recommend that reliance should not be placed on our interpretation without verification by your lawyers. We have assumed that all information provided by the client, or its agents, is correct, up to date and can be relied upon.

7 Tenants:

Although we reflect our general understanding of a tenant's status in our valuations i.e. the market's general perception of their creditworthiness, enquiries as to the financial standing of actual or prospective tenants are not normally made unless specifically requested. Where properties are valued with the benefit of lettings, it is therefore assumed, unless we are informed otherwise, that the tenants are capable of meeting their financial obligations under the lease and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

8 Measurements/Floor Areas:

All measurement is carried out in accordance with either the International Property Measurement Standards (IPMS) or the Code of Measuring Practice (6th Edition) issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors, except where we specifically state that we have relied on another source. The areas adopted are purely for the purpose of assisting us in forming an opinion of capital value. They should not be relied upon for other purposes nor used by other parties without our written authorisation.

Where floor areas have been provided to us, we have relied upon these and have assumed that they have been properly measured in accordance with the International Property Measurement Standards (IPMS) or the Code of Measuring Practice referred to above.

9 Site Areas:

Site areas are generally calculated using proprietary digital mapping software and are based on the site boundaries indicated to us either at the time of our inspection, or on plans supplied to us. No responsibility is accepted if the wrong boundaries are indicated to us.

10 Estimated Rental Values:

Our assessment of rental values is formed purely for the purposes of assisting in the formation of an opinion of capital value and is generally on the basis of Market Rent, as defined in "the RICS Red Book". Where circumstances dictate that it is necessary to utilise a different rental value in our capital valuation, we will generally set out the reasons for this in our report. Such a figure does not necessarily represent the amount that might be agreed by negotiation, or determined by an Expert, Arbitrator or Court, at rent review or lease renewal or the figure that might be obtained if the property or unit were being let on the open market.

11 Town Planning, Acts of Parliament and Other Statutory Regulations:

Information on town planning is, wherever possible, obtained either verbally from local planning authority officers or publicly available electronic or other sources. It is obtained purely to assist us in forming an opinion of capital value and should not be relied upon for other purposes. If reliance is required we recommend that verification be obtained from lawyers that:

- i the position is correctly stated in our report;
- ii the property is not adversely affected by any other decisions made, or conditions prescribed, by public authorities; and
- iii that there are no outstanding statutory notices.



Our valuations are prepared on the basis that the premises (and any works thereto) comply with all relevant statutory and EC regulations, including fire regulations, access and use by disabled persons, control and remedial measures for asbestos in the workplace, the Energy Performance of Buildings Directive and any applicable by laws. All buildings are assumed to have Energy Performance Certificates.

Our valuation does not take into account any rights, obligations or liabilities, whether prospective or accrued, under the Defective Premises Act 1972, or the Health and Safety at Work etc. Act 1974.

12 Structural Surveys:

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services and we, therefore, do not give any assurance that any property is free from defect. We seek to reflect in our valuations any readily apparent defects or items of disrepair, which we note during our inspection, or costs of repair which are brought to our attention. Otherwise, we assume that each building is structurally sound and that there are no structural, latent or other material defects. Unless stated otherwise in our reports we assume any tenants are fully responsible for the repair of their demise either directly or through a service charge.

13 Modern Methods of Construction (MMC)

If the subject property falls within the category of Modern Methods of Construction as defined by MHCLG (MMC), and we are not aware or made aware during the valuation process, we shall not be liable for any resulting loss or lending decision. We assume that any MMC properties have appropriate BOPAS accreditation or equivalent.

14 Deleterious Materials:

We do not normally carry out or commission investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example high alumina cement concrete, woodwool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

15 Site Conditions:

We do not normally carry out or commission investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses, delays or restrictions will be incurred during the construction period due to these matters.

16 Environmental Contamination:

Unless expressly instructed, we do not carry out or commission site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination. However, should our site inspection and further reasonable enquiries during the preparation of the valuation lead us to believe that the land is likely to be contaminated we will discuss our concerns with you.

## 17 Insurance:

Unless expressly advised to the contrary we assume that appropriate cover is and will continue to be available on commercially acceptable terms. In particular, we will have regard to the following:

**Composite Panels**

Insurance cover, for buildings incorporating certain types of composite panel may only be available subject to limitation, for additional premium, or unavailable. Information as to the type of panel used is not normally available. Accordingly, our opinions of value make no allowance for the risk that insurance cover for any property may not be available, or may only be available on onerous terms.

**Terrorism**

Our valuations have been made on the basis that the properties are insured against risks of loss or damage including damage caused by acts of Terrorism as defined by the Terrorism Act 2000. We have assumed that the insurer, with whom cover has been placed, is reinsured by the Government backed insurer, Pool Reinsurance Company Limited.

**Flood and Rising Water Table**

Our valuations have been made on the assumption that the properties are insured against damage by flood and rising water table. Unless stated to the contrary our opinions of value make no allowance for the risk that insurance cover for any property may not be available, or may only be available on onerous terms.

## 18 Outstanding Debts:

In the case of property where construction works are in hand, or have recently been completed, we do not normally make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed works, or obligations in favour of contractors, subcontractors or any members of the professional or design team.

## 19 Confidentiality and Third Party Liability:

Our Valuations and Reports are confidential to the party to whom they are addressed and for the specific purpose to which they refer, and no responsibility whatsoever is accepted to any third parties. Neither the whole, nor any part, nor reference thereto, may be published in any document, statement or circular, or in any communication with third parties, without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

## 20 Statement of Valuation Approach:

We are required to make a statement of our valuation approach. The following provides a generic summary of our approach.

Income producing properties will be valued by using either the Discounted Cash Flow (DCF) approach or the traditional investment approach.

**The DCF valuation approach** involves projecting estimated cash flows over an assumed investment holding period, plus a terminal value at the end of that period, usually arrived at on a conventional All Risks Yield (“ARY”) basis. The cash flow is then discounted back to the present day at an appropriate discount rate that reflects both market and property specific risks.

To arrive at the estimated net cash flow, we reflect the investment’s specific leasing pattern (or other sources of income generation, where for example there are no leases as such) including rent reviews, lease renewals or re-lettings on lease expiry, void costs while parts of the property are vacant, non-recoverable outgoings and anticipated capital outlays (for example on refurbishment or upgrade). We apply explicit growth assumptions to the income and costs in line with market derived forecasts.

For properties valued having regard to their trading potential, we have regard to the future revenues and costs associated with the operation of the property, in line with market practice.

The terminal value reflects our projection of future income at the assumed exit date taking account of such factors as implicit, anticipated rental growth, the unexpired term and the reversionary nature of any leases. The assumed exit date should reflect market practice, which will vary between sectors; and have regard to the economic life of the asset.

**The traditional investment approach** involves the application of a capitalisation rate, as a multiplier, against the current and, if any, reversionary income streams. Following market practice, we construct our valuations adopting ‘hardcore’ methodology where the reversions are generated from regular short-term uplifts of market rent. We would normally apply a term and reversion approach where the next event is one which fundamentally changes the nature of the income or characteristics of the investment. Where there is an actual exposure to, or a risk of, irrecoverable costs, including those of achieving a letting, an allowance is reflected in the valuation.

Vacant buildings may be valued and analysed using any of the above methodologies and also by using the **comparison method** having regard to other capital value transactions where applicable.

Where land is held for development, we adopt the comparison method when there is good evidence, and/or the **residual method**, particularly on more complex and bespoke proposals.

21 Capital Expenditure Requirement:

Where buildings are undergoing works, such as refurbishment or repairs, or where developments are in progress, we have relied upon cost information supplied to us by the client or their appointed specialist advisors.

22 Goodwill, Fixtures and Fittings:

Unless otherwise stated our valuation excludes any additional value attributable to goodwill, or to fixtures and fittings which are only of value, in situ, to the present occupier.

23 Plant and Machinery:

No allowance has been made for any plant, machinery or equipment unless it forms an integral part of the building and would normally be included in a sale of the building.

24 Services:

We do not normally carry out or commission investigations into the capacity or condition of services. Therefore we assume that the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect. We also assume that the services are of sufficient capacity to meet current and future needs.

25 Land and Building Apportionments:

When instructed, we will provide apportionments between land and buildings for depreciation purposes only. Such apportionments are not valuations and should not be used for any other purpose unless specified in the report.

26 Portfolio Valuations:

In respect of valuations of portfolios of properties, our overall valuation is an aggregate of the individual values of each individual property. The valuation assumes, therefore, that each property would be marketed as an individual property and not as part of a portfolio. Consequently no portfolio premium or discount has been reflected and any consequence of marketing a range of individual properties together has also not been reflected in our valuations. However, if adjoining or complementary properties might achieve a higher value by being marketed together (known as “prudent lotting”), we have reported the higher value that would emerge.

27 Rating:

Any information regarding rating has generally been obtained from the Valuation Office website. We will not investigate whether any rating assessment is a fair assessment or considered the likelihood of an appeal being successful.

## 28 Plans and Maps:

All plans and maps included in our report are strictly for identification purposes only, and, whilst believed to be correct, are not guaranteed and must not form part of any contract. All are published under licence and may include mapping data from Ordnance Survey © Crown Copyright. All rights are reserved.

## 29 Hotels

Hotels and certain similar properties are usually sold as fully operational entities, including trade fixtures, fittings, furniture, furnishings and equipment. The new owner will normally engage the existing staff and sometimes the management and would expect to take over the benefit of future bookings, which are an important feature of the continuing operation.

Accordingly, our valuations assume that the hotel is open for business and trading up to the date of sale. Unless stated to the contrary, it is assumed that it has the benefit of all necessary licences, consents, registration certificates and permits, as appropriate (including fire certificates), and that they can be renewed. Consumable stocks are excluded from the valuation of the property.

Fixtures, fittings, furniture and stock are taken into account as apparent on inspection (or otherwise indicated to us) on the basis that the hotel is suitably equipped for the satisfactory continuation of the business and that all such furniture, fittings and equipment will be included in any sale.

Unless informed to the contrary, we assume that no particular value attaches to any item of furniture or work of art and also that all furniture, fittings and equipment is owned and not subject to any lease arrangement.

In arriving at our valuation we consider trading accounts for previous years, where they are available and, where appropriate, we have regard to management accounts, forecasts and projections of future trading activity as indicators of future potential. Details of the hotel and its operation are often obtained from the hotel management. Such information is checked where appropriate but is normally accepted as accurate unless contrary indications are received. In the event of a future change in the trading potential or actual level of trade from that indicated by such information and assumptions, the value of the hotel could vary, and could fall as well as rise.

No allowance is made for any contingent tax liabilities or liability to staff (whether relating to redundancy payments, pensions or otherwise) unless expressly stated.

Unless otherwise instructed, we adopt the date of the inspection as the valuation date.

## Appendix 11 – General Terms and Conditions of Business

---

## 1. AGREEMENT

1.1. These Terms together with any Engagement set out the terms on which JLL will provide the Services to the Client. Each of the provisions provided in the Agreement are severable and distinct from the others.

1.2. The Engagement shall prevail to the extent of any conflict between the Terms, and the Engagement. The Agreement supersedes any previous arrangement concerning its subject matter. Unless the Parties agree otherwise, these Terms shall apply to any future instructions from the Client, although such instructions may be subject to a separate Engagement.

## 2. INTERPRETATION

The following definitions and rules of interpretation apply in these Terms:

### 2.1. Definitions

**“Affiliates”** includes in relation to either Party each and any subsidiary or holding company of that Party and each and any subsidiary of a holding company of that Party and any business entity from time to time controlling, controlled by, or under common control with, that Party, and **“holding company”** means a holding company as defined in section 1159 of the Companies Act 2006 or a parent undertaking as defined in section 1162 and schedule 7 of the Companies Act 2006, and **“subsidiary”** means a subsidiary as defined in section 1159 of the Companies Act 2006 or a subsidiary undertaking as defined in section 1162 and schedule 7 of the Companies Act 2006;

**“Agreement”** means any Engagement and these Terms together;

**“Client”** means the Party who enters into the Agreement with JLL;

**“Data Protection Legislation”** shall mean GDPR, Data Protection Act 2018. and any national laws, regulations and secondary legislation implementing or supplementing GDPR in force in the United Kingdom from time to time;

**“Engagement”** means the agreement, letter of engagement or engagement agreement or email and any schedules/appendices sent to the Client by JLL (or agreed in writing) which sets out details of the Services to be provided to the Client pursuant to the Agreement;

**“GDPR”** means the General Data Protection Regulation ((EU) 2016/679) retained as law in the United Kingdom by s.3 of the European Union (Withdrawal) Act 2018 and in this Agreement: “controller”, “processor”, “data subject”, “personal data”, “personal data breach”, “supervisory authority”, and

“processing” shall have the meaning set out in the GDPR, and references to “personal data” shall in addition mean personal data related to the Agreement.

**“Insolvent”** means in relation to:

- (a) a company (including any body corporate), that it:
  - (i) is unable to pay its debts as they fall due;
  - (ii) becomes or is deemed insolvent;
  - (iii) has a notice of intention to appoint an administrator filed at Court in respect of it, has an administrator appointed over, or has an administration order in relation to it, or has appointed a receiver or an administrative receiver over, or an encumbrancer takes possession of or sells the whole or part of its undertaking, assets, rights or revenue;
  - (iv) passes a resolution for its winding up or a court of competent jurisdiction makes an order for it to be wound up or dissolved or it is otherwise dissolved (other than a voluntary winding up solely for the purpose of a solvent amalgamation or reconstruction); or
  - (v) enters into an arrangement, compromise or composition in satisfaction of its debts with its creditors or any class of them or takes steps to obtain a moratorium or making an application to a court of competent jurisdiction for protection of its creditors;
- (b) a partnership, that it is dissolved by reason of the bankruptcy of one or more of its partners;
- (c) an individual, that they are bankrupt; or
- (d) a Party based outside England and Wales, that it is considered insolvent by the laws applicable to that Party;

**“JLL”** means Jones Lang LaSalle Limited of 30 Warwick Street London W1B 5NH registered in England and Wales with company number 01188567 and/or any Affiliate of JLL that provides the Services to the Client;

**“Materials”** means all materials, equipment, documents and other property of JLL made available to the Client by JLL in carrying out the Services;

**“Party”** means either the Client or JLL (as the context requires) and **“Parties”** shall mean both of them;

**“Services”** means the Services set out in the Engagement or as otherwise agreed in writing between the Parties;

“**Terms**” means these terms and conditions.

2.2. Unless the context otherwise requires, words in the singular shall include the plural and, in the plural, shall include the singular.

2.3. A reference to a statute or statutory provision is a reference to it as it is in force as at the date of the Agreement and shall include all subordinate legislation made as at the date of the Agreement under that statute or statutory provision.

2.4. A reference to writing or written unless otherwise specified herein includes email.

2.5. Any words following the terms including, include, in particular or any similar expression shall be construed as illustrative and shall not limit the sense of the words preceding those terms.

2.6. Headings are for convenience only and do not affect the interpretation of this Agreement.

### **3. SERVICES**

3.1. JLL shall provide the Services using reasonable care and skill.

3.2. JLL has no obligation to provide any services other than the Services and has no obligation to provide nor any liability for:

- a) an opinion on the price of a property (unless specifically agreed in writing);
- b) any advice regarding the condition of a property (unless specifically agreed in writing);
- c) the security or management of a property unless specifically instructed to arrange it;
- d) the safety of any third party entering any premises; or
- e) the management or payment of any third party suppliers.

3.3. Where the Parties have agreed that JLL shall carry out estate agency business, JLL shall (i) report in writing all offers it receives regarding the relevant property; and (ii) comply with its obligations under the Estate Agents Act 1979 and regulations made under that Act together with any other similar laws and regulations.

3.4. Where agreed in writing JLL shall use reasonable endeavours to meet any performance dates. JLL shall not be responsible for any failure to meet performance dates due to

causes outside its reasonable control and time shall not be of the essence for the performance of the Services.

3.5. JLL shall have the right to make any changes to the Services which are necessary to comply with any applicable law, regulation, safety or public health requirement, or any applicable government guidance which do not materially affect the nature or quality of the Services and JLL shall notify the Client in any such event.

3.6. Without prejudice to clause 9.2(b), JLL will take all appropriate steps to identify, prevent or manage a conflict of interest that may arise in the course of business. In the event that an actual or potential conflict of interest is identified, JLL will recommend a course of action.

### **4. CLIENT OBLIGATIONS**

4.1. The Client shall:

- a) immediately notify JLL if any details or requirements set out in the Engagement are incomplete or inaccurate;
- b) co-operate with JLL in all matters relating to the Services;
- c) provide JLL, its employees, agents, consultants and subcontractors, with access to the relevant property as reasonably required by JLL to provide the Services; and
- d) obtain and maintain all necessary licences, permissions and consents which may be required by the Client before the date on which the Services are to start.

4.2. The Client shall promptly provide JLL with such information and materials as it may reasonably require in order to supply the Services and warrants that:

- a) such information is complete and accurate and was obtained and prepared in accordance with all applicable laws;
- b) it shall ensure that where the information and material include representations or descriptions of a property, that such information and material contain no misrepresentation or false impression;
- c) where the Client will advertise a property under JLL’s logo, that such advertisement (including its content and context in which it will appear) is approved in writing by JLL prior to its publication; and

d) it shall immediately notify JLL on becoming aware of any changes or issues that may render inaccurate any information or material provided to JLL.

4.3. In the event of any act or omission by the Client in breach of the Agreement or failure by the Client to perform any relevant obligation (Client Default):

a) JLL shall without limiting its other rights or remedies have the right to suspend performance of the Services until the Client remedies the Client Default, and to rely on the Client to relieve JLL from the performance of any of its obligations to the extent the Client Default prevents or delays JLL's performance of any of its obligations; and

b) JLL shall not be liable for any costs or losses sustained or incurred by the Client arising directly or indirectly from the Client Default.

4.4. The Client is responsible for effecting and maintaining adequate property and public liability insurance in relation to its activities and any relevant properties owned or occupied by it and shall be responsible for the safety of any person entering the relevant properties.

4.5 Where the Client constitutes more than one legal person, the liability of such persons shall be joint and several.

## 5. PAYMENTS

5.1. Whenever possible, the fees and expenses (if known) for the Services shall be as set out in the Engagement. Where fees and expenses for the Services are not specified in writing, JLL shall be entitled to the fee specified by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) or if there is none specified, by any other applicable professional body chosen by JLL (acting in a reasonably commercial manner) or, if none is specified, a fair and reasonable fee by reference to time spent delivering the Services; and reimbursement of any expenses properly incurred by JLL on the Client's behalf.

5.2. All amounts payable by the Client under the Agreement are exclusive of value added tax (VAT) or similar taxes which the Client shall pay at the applicable rate.

5.3. In consideration of the provision of the Services, the Client shall pay each invoice submitted by JLL in accordance with the Agreement within 28 days from the date of invoice.

5.4. If the Client fails to settle any payment due to JLL under the Agreement by the due date for payment, then JLL reserves the right to charge late payment interest after the due date on the overdue amount at the rate of 4 per cent per annum above the

Bank of England's official bank rate from time to time. Such interest shall accrue on a daily basis from the due date until actual payment of the overdue amount, whether before or after judgment. The Client shall pay the interest together with the overdue amount.

5.5. If the Agreement is terminated prior to the Services being completed, JLL shall, without limitation to its other rights and remedies under this Agreement or at law, be entitled to receive from the Client a reasonable fee proportionate to the part of the Services performed to the date of termination.

## 6. INTELLECTUAL PROPERTY RIGHTS

6.1. JLL retains all copyright (and all other intellectual property rights) in all materials, reports, systems and other deliverables which it produces or develops for the purposes of this Agreement, or which it uses in the provision of the Services. For this purpose **"intellectual property rights"** means patents, utility models, rights to inventions, copyright and related rights, trademarks and service marks, trade names and domain names, trade secrets, rights in get-up, goodwill and the right to sue for passing off or unfair competition, rights in designs, rights in computer software, database rights, rights to preserve the confidentiality of information (including know-how and trade secrets) and any other intellectual property rights, including all applications for (and rights to apply for and be granted), renewals or extensions of, and rights to claim priority from, such rights and all similar or equivalent rights or forms of protection which subsist or will subsist, now or in the future, in any part of the world.

6.2. The Client shall have an irrevocable, royalty-free, non-exclusive licence to use the Materials for the purposes for which they are prepared by JLL, subject to JLL having received full payment for the Services in accordance with the Agreement. Such licence shall be capable of sub-licence by the Client to its employees, agents and subcontractors and shall survive termination. No third party has any right to use any such Materials without JLL's specific consent. JLL shall not be liable for the use of any Material for any purpose other than that for which JLL provided it to the Client.

6.3 Nothing in this clause 6 shall affect the Client's intellectual property rights that pre-exist the Services. The Client shall grant to JLL an irrevocable, royalty-free, non-exclusive, sub-licensable licence to use such pre-existing intellectual property rights for the purpose of carrying out the Services.

## 7. CONFIDENTIALITY

7.1 Except where disclosure is required by law, each party and that party's Affiliates must maintain the confidentiality of the other party's information and must not disclose any information



received in confidence from the other party for a period of three years (or any longer period if so required by law) after termination or expiry of this Agreement.

7.2 Where JLL delivers services to or is approached to deliver services to another party JLL shall not be required to use or disclose to the Client any information known to JLL, which is confidential to another party.

## 8. LIABILITY

8.1. a) JLL shall under no circumstances whatsoever be liable, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, for any loss of profit, loss of revenue or loss of anticipated savings, or for any indirect, special or consequential loss arising out of or in connection with the Agreement and/or the Services;

b) JLL's total liability in respect of all losses arising out of or in connection with the Agreement and/or the Services, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, shall not exceed £5 million; and

c) nothing in the Agreement limits any liability which cannot legally be limited, including but not limited to, liability for: death or personal injury caused by negligence; or fraud or fraudulent misrepresentation.

8.2. JLL shall have no liability for the consequences, including delay in or failure to provide the Services:

a) due to any failure by the Client or any representative or agent of the Client to provide information or other material that JLL reasonably requires promptly, or where that information or material provided is inaccurate or incomplete;

b) to the extent that the Client or someone on the Client's behalf for whom JLL is not responsible is responsible, and where JLL is one of the parties liable in conjunction with others, JLL's liability shall be limited to the share of loss reasonably attributable to JLL on the assumption that all other parties pay the share of loss attributable to them (whether or not they do); or

c) due to any failure by the Client or any representative or agent of the Client to follow JLL's advice or recommendations.

8.3. JLL owes no duty of care and has no liability to anyone but the Client unless specifically agreed in writing by JLL.

## 9. TERMINATION

9.1. Without limiting its other rights or remedies, either Party may terminate the Agreement by giving the other Party 28 days' written notice.

9.2. Without limiting its other rights or remedies, either Party may terminate the Agreement with immediate effect by giving written notice to the other Party if:

a) the other Party commits a material breach of the Agreement and (if such a breach is remediable) fails to remedy that breach within 14 days of that Party being notified in writing to do so;

b) a conflict of interest arises which prevents JLL continuing to act for the Client; or

c) the other Party becomes Insolvent.

9.3. Without limiting its other rights or remedies, JLL may suspend provision of the Services under the Agreement or any other contract between the Client and JLL if the Client becomes Insolvent, or JLL reasonably believes that the Client is about to become Insolvent, or if the Client fails to pay any amount due under the Agreement on the due date for payment.

9.4. On termination of the Agreement for any reason:

a) the Client shall immediately pay to JLL all of JLL's outstanding unpaid invoices and interest and, in respect of Services supplied but for which no invoice has been submitted and associated expenses, JLL shall submit an invoice, which shall be payable by the Client immediately on receipt;

b) the Client shall return any Materials which have not been fully paid for;

c) JLL may, to comply with legal, regulatory or professional requirements, keep one copy of all Material which is what was supplied by or on behalf of the Client in relation to the Services;

d) the accrued rights, remedies, obligations and liabilities of the Parties as at expiry or termination shall be unaffected, including the right to claim damages in respect of any breach of the Agreement which existed at or before the date of termination or expiry; and

e) clauses which expressly or by implication survive termination shall continue in full force and effect.

9.5. JLL may destroy any hard copy and electronic files it has in its possession after six years from the earlier of completion of the Services or termination of the Agreement.

## **10. DATA PROTECTION**

10.1. JLL (including third parties as described in our Privacy Statement available at [www.jll.co.uk](http://www.jll.co.uk)) may process in hard copy and/or in electronic form, personal data regarding the Client, its officers and any other individuals connected with the Client ('Client Contacts'). It may also verify the identity of Client Contacts including carrying out checks with third parties such as financial probity, anti-money laundering or sanctions-checking agencies. To facilitate compliance with money laundering regulations and avoid duplication of due diligence, the Client acknowledges that JLL may share Client contacts' personal data with such third party agencies and JLL Affiliates.

10.2 Unless the Agreement and factual arrangements dictate otherwise, as between the Parties for the purposes of the Agreement, the Client is deemed to be the controller and JLL is deemed to be the processor. The Client will ensure that any transfer of personal data to JLL (and any sub-processors under clause 10.11) complies with the Data Protection Legislation. In providing the Services, JLL in its role as processor shall comply with the Data Protection Legislation as it relates to data processors. Nothing within the Agreement relieves either Party of its own direct responsibilities and liabilities under the Data Protection Legislation.

10.3 JLL shall not process personal data other than in relation to the documented instructions of the Client, unless it is required to process the personal data by any law to which it is subject. In such a case JLL shall inform the Client of that legal requirement before complying with it, unless that law prohibits JLL from doing so.

10.4 JLL shall ensure that it and any third party with access to the personal data has appropriate technical and organisational security measures in place, to guard against the unauthorised or unlawful processing of personal data and against the accidental or unlawful destruction, loss, alteration, unauthorised disclosure of, or access to, the personal data. Upon a written request, JLL shall provide to the Client a general description of the security measures it has adopted.

10.5 JLL shall take reasonable steps to ensure any person that has access to personal data is made aware of their responsibilities, and subject to enforceable duties of confidentiality.

10.6 JLL shall notify the Client without undue delay if it:

10.6.1 receives a request for access from an individual, or a request relating to any of the other individuals' rights available under the Data Protection Legislation, in respect of personal data;

10.6.2 receives any enquiry or complaint from a data subject, supervisory authority or third party regarding the processing of the personal data; and

10.6.3 becomes aware of a personal data breach affecting personal data, unless the breach is unlikely to result in a risk to the rights and freedoms of data subjects.

10.7 JLL shall assist and provide all information reasonably requested in writing by the Client in relation to data protection impact assessments or 'prior consultation' with supervisory authorities or matters under clause 10.6.

10.8 JLL shall maintain all the records and information necessary to demonstrate its compliance with the requirements set out in this clause 10.

10.9 JLL shall allow the Client (or its appointed auditor) to audit JLL's compliance with this clause 10. The Client agrees to give reasonable notice of any audit, to undertake any audit during normal business hours, to take steps to minimise disruption to JLL's business, and not exercise this right of audit more than once every year unless instructed otherwise by a supervisory authority.

10.10 JLL shall, upon receipt of a written request, from the Client delete or return all personal data at the end of the provision of the Services. JLL may retain copies of the personal data in accordance with any legal or regulatory requirements, or any guidance that has been issued in relation to deletion or retention by a supervisory authority.

10.11 JLL shall only engage a sub-processor where:

10.11.1 the Client has agreed in writing to the engagement of the sub-processor; or

10.11.2 the sub-processor is an Affiliate of JLL or a service provider engaged by JLL to support the infrastructure and administration of its business (with details maintained at <http://www.jll.co.uk/sub-processors>).

10.12 JLL shall ensure that any arrangements between JLL and a sub-processor are governed by a written contract including terms which offer at least the same level of protection for personal data as those set out in this clause. Where JLL intends to engage a new sub-processor under 10.11.2 and the Client objects, then the Client may choose to terminate the Services in accordance with clause 9.

10.13 In accordance with clause 12.1, JLL shall remain liable for the acts and omissions of its sub-processors.

10.14 JLL shall only transfer personal data outside the UK and European Economic Area where it has ensured the transfer complies with the Data Protection Legislation.

## 11. FORCE MAJEURE

11.1. Neither Party shall be liable to the other Party as a result of any delay or failure to perform its obligations under the Agreement as a result of any event beyond the reasonable control of either Party including strikes, lock-outs or other industrial disputes (whether involving the workforce of JLL or any other party), failure of a utility service or transport network, act of God, war, riot, civil commotion, malicious damage, an international, national or regional emergency has been declared, a period of quarantine recommended or imposed by any applicable government, epidemic, pandemic, public health emergency, compliance with any law or governmental order, rule, regulation or direction, accident, breakdown of plant or machinery, fire, flood, storm or default of suppliers or subcontractors.

11.2. If such an event prevents either Party from performing any of their obligations under the Agreement for a period of more than four weeks, the affected Party shall, without limiting their other rights or remedies, have the right to terminate the Agreement immediately by giving written notice to the Party.

11.3. This clause does not apply to the payment of fees or expenses due to JLL by the Client.

## 12. GENERAL

12.1. **Subcontracting.** JLL may subcontract or deal in any other manner with all or any of its rights or obligations under the Agreement to any third party or agent provided that:

- (i) where JLL subcontracts or delegates its obligations at the specific request of the Client, JLL shall have no liability for the acts or omissions of the third party or agent; and
- (ii) otherwise, JLL shall remain liable for the acts or omissions of the third party or agent, unless the Client agrees to rely only on the third party or agent, such agreement not to be unreasonably withheld.

12.2. **Notices.** a) Any notice or other communication, including the service of any proceedings or other documents in any legal action given to a Party under or in connection with the Agreement shall be in writing, addressed to that Party at its registered office (if it is a company) or its principal place of business (in any other

case) or such other address as that Party may have specified to the other Party in writing in accordance with this clause, and shall be delivered personally or sent by pre-paid first class post or commercial courier. Any notice or other communication sent to a Party located in a different country to the sending Party must be sent by commercial courier;

- b) A notice or other communication shall be deemed to have been received: if delivered personally, when left at the address referred to in clause 12.2.a); if sent by pre-paid first class post at 9.00 am on the second business day after posting; or if sent by commercial courier, on the date and at the time that the courier's delivery receipt is signed. For this purpose, a business day means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are open for business in London.

12.3. **Severance.** a) If any provision or part-provision of the Agreement is or becomes invalid, illegal or unenforceable, it shall be deemed modified to the minimum extent necessary to make it valid, legal and enforceable. If such modification is not possible, the relevant provision or part-provision shall be deemed deleted. Any modification to or deletion of a provision or part-provision under this clause shall not affect the validity and enforceability of the rest of the Agreement;

- b) If any provision or part-provision of the Agreement is invalid, illegal or unenforceable, the Parties shall negotiate in good faith to amend such provision so that, as amended, it is legal, valid and enforceable, and, to the greatest extent possible, achieves the intended commercial result of the original provision.

12.4. **Waiver.** A waiver of any right under the Agreement or law is only effective if it is in writing and shall not be deemed to be a waiver of any subsequent breach or default. No failure or delay by a Party in exercising any right or remedy provided under the Agreement or by law shall constitute a waiver of that or any other right or remedy, nor shall it prevent or restrict its further exercise of that or any other right or remedy. No single or partial exercise of such right or remedy shall prevent or restrict the further exercise of that or any other right or remedy.

12.5. **No Partnership or Agency.** Nothing in the Agreement is intended to, or shall be deemed to, establish any partnership or joint venture between the Parties, nor constitute either Party the agent of the other for any purpose. Neither Party shall have authority to act as agent for, or to bind, the other Party in any way.

12.6. **Third parties.** Subject to clause 12.8, a person who is not a Party to the Agreement shall not have any rights to enforce the Agreement unless specifically agreed in writing.

12.7. **Variation.** Except as set out in these Terms, no variation of the Agreement, including the introduction of any additional terms and conditions, shall be effective unless it is agreed in writing and signed by both Parties. Unless otherwise expressly agreed, variation of these Terms does not require the consent of any third party (whether any employee referred to in clause 12.8 or otherwise).

12.8. **Protection of Employees.** Save in respect of fraud or criminal conduct no employee of JLL or any Affiliate has any personal liability to the Client nor to anyone representing the Client. Neither the Client nor anyone representing the Client may make a claim or bring proceedings against an employee or former employee personally. Any such employee of JLL is entitled to enforce this provision pursuant to the Contracts (Rights of Third Parties) Act 1999.

12.9. **Directors.** Some employees of JLL have the title of “director”. The Client acknowledges that this does not mean they hold the office of director for the purposes of the Companies Act 2006. Rather, it means that they hold a senior role as an employee of JLL.

12.10. **Complaints.** JLL’s complaints procedure is available on request.

12.11. **Publicity.** Neither Party may publicise or issue any specific information to the media about the Services or the Agreement’s subject matter without the consent of the other.

12.12. **Criminal Activity.** To comply with the law and professional rules on suspected criminal activity JLL is required to verify the identity of its clients and understand their business. Upon request, the Client will promptly provide to JLL evidence of the Client’s identity, management or ownership. Where JLL is required by law to obtain similar evidence for another party to a transaction, the Client will provide all reasonable assistance to obtain such evidence. JLL may also need to provide such evidence to another party’s agents and the Client consents to the release of such information. If a Party fails to provide such evidence the transaction and Services may not be able to proceed. JLL is required by law to report to the appropriate authorities any knowledge or suspicion of money laundering or terrorist financing. JLL may be unable to inform the Client of any disclosure and may have to stop the Services for a period of time without explanation.

12.13. **Anti-bribery and corruption.** Both parties shall comply with all applicable laws, statutes, regulations, relating to

anti-bribery and anti-corruption including but not limited to the Bribery Act 2010.

12.14. **RICS.** JLL is regulated by RICS for the provision of surveying services and agrees to uphold the RICS Rules of Conduct for Firms and all other applicable mandatory professional practice requirements of RICS, which can be found at [www.rics.org](http://www.rics.org). As a RICS regulated firm JLL has committed to cooperate with RICS to ensure compliance with its standards. JLL’s nominated RICS contact is Luis Campbell, Head of Compliance: [emeacompliance@eu.jll.com](mailto:emeacompliance@eu.jll.com).

12.16. **Governing Law.** The Agreement and any disputes arising from it (including non-contractual claims and disputes) are governed by English Law.

12.17. **Jurisdiction.** Each Party irrevocably agrees that the English courts shall have exclusive jurisdiction over any dispute or claim arising out of or in connection with this agreement or its subject matter or formation (including non-contractual disputes or claims).

12.17. **Language.** These Terms are provided in English and JLL will communicate with the Client in English.

12.18. **Survival.** Clauses 5 to 10 shall survive termination of the Agreement.

**JLL Paris**

40 rue la Boétie  
75 008 Paris  
France  
+ 33 (0)1 40 55 15 15

**JLL Paris**

40 rue la Boétie  
75 008 Paris  
France  
+ 33 (0)1 40 55 15 15

**JLL London**

30 Warwick Street  
London  
United Kingdom  
W1B 5NH

**Félix Balladur**

**JLL Hotels & Hospitality**  
**Executive Vice President**  
+ 33 (0)1 40 55 17 18  
Felix.balladur@eu.jll.com

**Eva Castellani**

**JLL Hotels & Hospitality**  
**Senior Vice President**  
+ 33 (0)7 88 49 22 92  
Eva.castellani@eu.jll.com

**Ian Thompson**

**JLL Hotels & Hospitality**  
**Senior Vice President**  
+ 33 (0)7 514 733902  
ian.thompson1@eu.jll.com



23 March 2023

**PRIVATE AND CONFIDENTIAL**

*L Hotel Holding B.V. and Alrov Properties and Lodging and Alrov  
Properties and Lodging  
Van Boshuizenstraat 12 (Unit 1.25)  
1083 BA Amsterdam  
The Netherlands*

*FAO Aharon Rabinovitz*

**Jones Lang LaSalle Limited**

**Regulated by RICS**

30 Warwick Street

London

W1B 5NH

jll.co.uk

Direct Line +447514 733902

ian.thompson1@jll.com

Dear Aharon

**Valuation: Lutetia Hotel, Paris, France**

We understand that you will be including a copy of our report and valuation in the Financial Accounts for the period ending 31 December 2022.

We hereby give our consent to the inclusion of the **redacted version** of our report dated 2 March 2023 and valuation dated 31 December 2022 and as appendix, and to the references to it and our name in your report, and in due course look forward to receiving a copy of the published document.

In addition, we hereby give our consent that this letter (together with a redacted version of our report which we have separately provided), be included in the Alrov Properties & Lodging Limited published annual accounts and reports for the year ended 31 December 2022 including any other report or prospectus to be published by the Company from time to as will be published in [www.magna.ISA.gv.il](http://www.magna.ISA.gv.il).

Yours sincerely

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ian Thompson', written in a cursive style.

**Ian Thompson MRICS**

**Senior Director**

**For and on behalf of Jones Lang LaSalle Ltd**