

MRR Thirteen Limited

אמ אר אר ת'ירטין לימיטד

(“החברה”)

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2020

- א. דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד;
- ב. דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי נפרד של התאגיד ליום 31 במרץ 2020;
- ג. דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי והצהרות מנהלים;

MRR Thirteen Limited

אמ אר אר ת'ירטין לימיטד

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").

הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת. הדוח נערך תחת ההנחה שבפני קוראו מצוי דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2019, אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019¹, ואשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדוח התקופתי").

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. החברה וסביבתה העסקית

1.1 החברה התאגדה ביום 19 ביוני 2018 כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות העסקיות של איי הבתולה הבריטיים (BVI Business Companies Act, 2004). החברה הוקמה ללא נכסים, התחייבויות ופעילות כלשהי (למעט הון מניות). נכון ליום 31 במרץ 2020 ולתאריך הדוח החברה עוסקת בתחום המלונאות (hospitality).

1.2 החברה הוקמה לצורך גיוס הון, באמצעות הנפקת אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), שמטרתן מימון רכישת הנכס המלונאי הידוע בשם Hotel Indigo Lower East Side New York (להלן: "מלון אינדיגו"), כמפורט בתשקיף מדף וכן תשקיף הנפקה להשלמה מיום 28 באוגוסט 2018 (להלן: "התשקיף")².

1.3 עם הצלחת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, הועברו לחברה מלוא זכויות ההשתתפות בחברת הבת, כהגדרתה בדוח התקופתי.

1.4 ביום 6 בספטמבר 2018 השלימה החברה הנפקה לציבור של 265,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה על פי התשקיף והודעה משלימה מיום 5 בספטמבר 2018³. הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "אגרות החוב (סדרה א')"). החל מאותו מועד הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך").

אגרות החוב (סדרה א') מובטחות במשכנתא ראשונה בדרגה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), על מלוא זכויות חברת הבת במלון אינדיגו (לרבות המחאה על דרך השעבוד של זכויות חברת הבת לקבלת כספים שיגיעו בגין או מכוח מלון אינדיגו), וכן משכון זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות, כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר נחתם ביום 27 באוגוסט 2018 ואשר צורף לתשקיף (להלן: "שטר הנאמנות"), ברשם המשכונות.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו חלק ד' לדוח דירקטוריון זה להלן.

1.5 עם השלמת רכישת מלון אינדיגו, עוסקת החברה בתחום המלונאות והיא עשויה לרכוש נכסים נוספים על פי שיקול דעת הדירקטוריון. נכון לתאריך הדוח, מחזיקה החברה באמצעות חברת הבת במלוא זכות הבעלות במלון אינדיגו.

¹ כפי שפורסם ביום 14 במרץ 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-024192).

² אשר פורסם ביום 27 באוגוסט 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-079171), וכפי שתוקן ביום 2 בספטמבר 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-081706).

³ מספר אסמכתא: 2018-01-082534.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה וסביבתה העסקית, ראו דוח תיאור עסקי התאגיד המצורף כפרק א' לדוח התקופתי.

אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

2.

2.1

בהמשך לאמור בסעיפים 1.6.8 ו-1.17.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד ובסעיף 2.5 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2019, אשר צורפו כפרקים א' ו-ב', בהתאמה, לדוח התקופתי בקשר להשפעת התפשטות וירוס הקורונה על פעילות החברה, ביום 15 במרץ 2020 הודיע ראש עיריית ניו יורק על החלטתו, בין השאר, להגביל החל מיום 17 במרץ 2020 את פעילותם של כלל בתי הקפה, המסעדות והברים בעיר ניו יורק (להלן: **"ההחלטה"**). כתוצאה מההחלטה, הופסקה פעילות הטרקלין המופעל במלון והידוע בשם **"Mr. Purple"** (להלן: **"הטרקלין"**)⁴, וכן הופסקה פעילות המזון והמשקאות במלון. בנוסף, במהלך חודש מרץ 2020, בסמוך לאחר התפרצות הנגיף, צומצמה פעילות המלון באופן משמעותי בשל מיעוט הזמנות, וננקטו צעדי התייעלות לצורך צמצום ההוצאות המשתנות, בין היתר באמצעות הוצאת כ-80% מכח האדם לחופשה ללא תשלום (להלן: **"צמצום ההוצאות"**).

כמו כן, חברת הבת פנתה לחברת הביטוח המבטחת את פעילות המלון והודיעה לה על כוונתה להגיש תביעה לשיפוי מכוח פוליסה לביטוח אובדן רווחים כתוצאה ממחלות ומגפות (להלן: **"חברת הביטוח"** ו-**"הפוליסה"**, בהתאמה). יצוין כי חברת הביטוח אישרה את קבלת פניית חברת הבת כאמור, וכי נכון למועד זה לא ניתן לאמוד את היקף התביעה אשר תוגש בסופו של דבר על פי הפוליסה. כמו כן, אין וודאות בדבר סכום השיפוי שיתקבל, ככל שיתקבל, מחברת הביטוח בקשר עם הפוליסה. בהקשר זה יצוין כי ההפסד התפעולי של מלון אינדיגו בגין חודש אפריל 2020 (החודש הראשון שהושפע לכל אורכו מהתפרצות הנגיף), צפוי להסתכם לסך של כ-660 אלפי דולר. **מובהר כי הנתון דלעיל אינו סקור ואינו מבוקר, אין כל ודאות כי ההערכה לגביו תתממשנה, ואף אם תתממשנה, אין כל ודאות כי הנתון בפועל לא יהיה שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.**

נכון לתאריך הדוח, פתיחת עסקים שאינם מוגדרים כעסקים חיוניים באזור העיר ניו יורק אינה מותרת. מלון אינדיגו, בהיותו מוגדר כעסק חיוני, נותר פתוח. בתוך כך, פרסם מושל מדינת ניו יורק הנחיות לפתיחה מחדש בשלבים של עסקים שאינם חיוניים במדינת ניו יורק על פי חלוקת שטחי המדינה לאזורים, כאשר העיר ניו יורק היא אזור נפרד כשלעצמו. ההנחיות קובעות שבעה פרמטרים אשר בהתקיימם (הבדיקה נעשית עבור כל אזור בנפרד) יכול אותו אזור להיכנס לשלב הראשון של הפתיחה מחדש, כאשר בשלב זה יפתח ענף הבנייה. טווח הימים המינימלי למעבר בין שלב לשלב בפתיחה ההדרגתית, בהנחה שכל שבעת הפרמטרים באזור מתקיימים בין שלב לשלב, הוא 14 ימים. פתיחת מסעדות (תחת הגבלות ריחוק חברתי), בהן הטרקלין, צפויה להתקיים על פי ההנחיות הנ"ל בשלב השלישי. נכון לתאריך הדוח העיר ניו יורק עודנה לא עומדת בכל שבעת הפרמטרים האמורים בכדי לאפשר לה להיכנס לשלב הראשון של הפתיחה מחדש.

מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה וגורמים כגון המשך התפשטות נגיף הקורונה או עצירתו, החלטות של מדינות ורשויות רלוונטיות לסגור או לפתוח עסקים, החלטות של מדינות ורשויות רלוונטיות להגביל כניסה של תיירים, וכן שינויים בביקוש, עשויים להשפיע על הפעילות המלונאית של החברה בהתאם. החברה תמשיך לעקוב אחר ההתפתחויות ולעדכן את הערכותיה בהתאם.

2.2

ביום 5 במאי 2020 פרעה חברת הבת הלוואה בסך של כ-1.7 מיליון דולר שנטלה במסגרת תכנית הממשל הפדראלי לעידוד המשך העסקת עובדים בשכר. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 16 באפריל 2020, 22 באפריל 2020 ו-30 באפריל 2020 (מספרי אסמכתא: 2020-01-034237, 2020-01-036064 ו-2020-01-042996, בהתאמה), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.3

לפרטים נוספים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחריו, ראו באור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2020, המצורפים כפרק ב' לדוח רבעוני זה להלן (להלן: **"הדוחות הכספיים המאוחדים"**).

⁴ לפרטים אודות הסכם התפעול של הטרקלין, ראו סעיף 1.8.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף כפרק א' לדוח התקופתי.

3. המצב הכספי ליום 31 במרץ 2020

3.1 ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה :

סעיף	יתרה ליום 31 במרץ		יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים לעומת 31 בדצמבר 2019
	2020	2019		
	באלפי דולר			
נכסים שוטפים	12,209	12,569	14,700	השינויים בתקופה נבעו בעיקר בעקבות קיטון במזומן מתזרים שלילי נטו מפעילויות בסך של כ-1.65 מיליון דולר, מירידה ביתרת הלקוחות בסך של כ-170 אלפי דולר וכן ירידה בהוצאות מראש בסך של כ-845 אלפי דולר.
נכסים לא שוטפים	155,661	163,684	163,876	השינויים בתקופה נבעו מהתאמת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע (מלון אינדיגו) בעקבות ביצוע הערכה מחדש לאור השפעות נגיף הקורונה על פעילות מלון אינדיגו וירידת ערכו בסך של כ-8,300 אלפי דולר, למידע נוסף ראה ביאורים 'ב' ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים.
סה"כ נכסים	167,870	176,253	178,576	---
התחייבויות שוטפות	2,376	5,950	3,067	עיקר השינוי בתקופה נובע מקיטון ביתרת ההתחייבות לחברה האם בסך של כ-253 אלפי דולר אשר שולמה בתקופת הדוח וכן קיטון ביתרת הספקים וההוצאות לשלם בסך של כ-976 אלפי דולר, ירידה בהתחייבות לעובדים בגין שכר בסך של כ-161 אלפי דולר, ירידה בהוצאות המיסים העירוניים לשלם בסך של כ-121 אלפי דולר ומנגד עלייה בריבית לשלם בגין אגרות החוב בסך של כ-834 אלפי דולר.
התחייבויות לא שוטפות	72,894	71,052	75,118	עיקר הקיטון נובע משינויים בשער חליפין בגין קרן אגרות החוב בסך של כ-2,334 אלפי דולר.
סה"כ הון	92,600	99,251	100,391	הקיטון בהון נובע בעיקר מההפסד לתקופה של כ-6.5 מיליון דולר בתוספת השפעת הקיטון בקרן ההערכה מחדש בגין השקעה במלון בסך של כ-1.3 מיליון דולר.
סה"כ התחייבויות והון	167,870	176,253	178,576	---

3.2 ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים :

סעיף	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים לעומת 3 חודשים שהסתיימו ב-31 למרץ 2019
	אלפי דולר			
הכנסות משירותי אירוח	4,551	6,119	38,615	הקיטון בהכנסות בתקופת הדוח נובע מהשפעותיו של נגיף הקורונה על פעילות המלון, והפסקת פעילות הטרקלין. למידע נוסף ראה סעיף 2.1 לעיל.
עלות ההכנסות	4,262	4,502	20,593	הקיטון בתקופה נובע בעקבות השפעת נגיף הקורונה אשר השפעתו החלה במהלך חודש מרץ 2020 ואשר הביאה לצעדי צמצום והתייעלות במלון וסגירת הטרקלין.
רווח גולמי	289	1,617	18,022	---
הוצאות מכירה ושיווק	504	509	3,424	ללא שינוי מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
עלויות ניהול מלון	605	707	4,542	הקיטון בתקופה נובע בעקבות השפעת נגיף הקורונה אשר השפעתו החלה במהלך חודש מרץ 2020 ואשר הביאה לצעדי צמצום והתייעלות במלון וקיטון בהוצאות המלון בחודש מרץ 2020.
רווח (הפסד) תפעולי מלון	(820)	401	10,056	---
הוצאות הנהלה וכלליות	71	125	584	הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות נובעת מעלויות חד פעמיות בגין יועצים בתקופה המקבילה.
דמי ניהול לחברה האם	250	248	1,000	---
פחת והפחתות	502	490	1,988	---

ירידת ערך רכוש קבוע מלון	6,500	-	-	השינויים בתקופה נבעו מירידת ערך המיוחסת לקרקע של המלון בסך 6,500 אלפי דולר אשר נבעה בעיקרה מהשפעותיו של נגיף הקורונה על פעילות המלון, למידע נוסף ראה ביאורים ב' ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים.
רווח (הפסד) תפעולי	(8,143)	(462)	6,484	---
הכנסות מימון	41	31	144	---
הוצאות מימון	954	928	3,814	---
הכנסות (הוצאות) הפרשי שער	2,564	(2,136)	(5,857)	הפרשי השער הינם בגין אגרות החוב הנסחרות בישראל בשקל וכן בגין יתרת המזומנים בשקלים בבנקים. ההכנסות בתקופת הדוח נובעות מהתחזקות שער הדולר לעומת השקל.
הפסד לפני מיסים על הכנסה	(6,492)	(3,495)	(3,043)	---
מיסים על הכנסה	-	-	76	---
הפסד נקי	(6,492)	(3,495)	(3,119)	---
הערכה מחדש בגין שער רכוש קבוע	(1,299)	490	1,254	השינויים בתקופה נבעו מהתאמת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע (המלון) בעקבות ירידת ערכו כחלק מהשפעות נגיף הקורונה בסך של כ-1,800 אלפי דולר, למידע נוסף ראה ביאורים ב' ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים.
סה"כ הפסד כולל	(7,791)	(3,005)	(1,865)	---

3.3 ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה :

סעיף	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
אלפי דולר				
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת	(1,658)	472	8,084	תזרימי המזומנים השלישיים מפעילות שוטפת נבעו בעיקר מהפסדים שוטפים של המלון והטרקלין בניכוי התאמות הנדרשות לפעילות השוטפת.
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	(44)	(150)*	(632)	---
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	-	-	(5,397)	התנועה בשנת 2019 נובעת מתשלום דיבידנד לבעלי המניות בסך של 2 מיליון דולר וכן תשלום הריבית בגין אגרות החוב בסך של כ-3,397 אלפי דולר.
שינויים הנובעים מהפרשי שער על מזומנים ושווי מזומנים	220	126	155	ההכנסות בתקופת הדוח נובעות מהתחזקות שער הדולר לעומת השקל.

3.3.1 מקורות המימון העיקריים של החברה הינם השקעת הון על ידי בעלת השליטה, כהגדרתה בדוח התקופתי, וכן גיוס כסף מן הציבור, באמצעות הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לעיל. להשפעת משבר התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה ונזילותה ראו סעיף 2 לעיל.

3.3.2 לחברה תזרימי מזומנים שלילי⁵ מפעילות שוטפת בסך של כ-897 אלפי דולר בתקופת הדוח, בדוחותיה הכספיים ביניים הנפרדים (סולו) של החברה ליום 31 במרץ 2020, אשר נובע בעיקר מהוצאות ששולמו לנותני שירות ולחברה האם בגין דמי הניהול השוטפים, ובסך של כ-1,658 אלפי דולר בדוחות הכספיים המאוחדים, אשר נובע מהפסדים המיוחסים למלון כתוצאה ממשבר התפשטות נגיף הקורונה. נכון לתאריך הדוח, לא זיהתה החברה השפעה

⁵ תזרימי שלילי שאינו מתמשך.

מהותית של משבר התפשטות נגיף הקורונה על מצב נזילותה ואיתנותה הפיננסית. להערכת דירקטוריון החברה, לחברה (במאחד) מקורות מספיקים לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון. זאת, בין היתר, לאור יכולתה של החברה להשתמש בכספים שמקורם בחברת הבת.

מובהר כי הערכת החברה דלעיל מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה נכון לתאריך הדוח, ואין כל ודאות כי הערכה זו תתממש, ואף אם תתממש, אין כל ודאות כי לא תהא שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

3.3.3 לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של שטר הנאמנות, ראה סעיף 11.4 לדוח דירקטוריון זה להלן.

3.3.4 נכון ליום 31 במרץ 2020, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-9,833 אלפי דולר.

4. השפעת עונתיות על תוצאות פעולותיו של התאגיד

לפרטים אודות השפעת עונתיות על תוצאות פעילות החברה ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

כללי .5

בהתאם לסעיף 39א לחוק ניירות ערך (להלן: "סעיף 39א"), הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ותקנות לפי חוק ניירות ערך, יחולו על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל והציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכל בהתאם למפורט בתוספת הרביעית (חלק ב') לחוק ניירות ערך, ואולם רשאית רשות ניירות ערך לפטור חברה כאמור מהוראות ותקנות המפורטות בתוספת האמורה, כולן או חלקן, אם נוכחה כי הדין מחוץ לישראל החל על החברה מבטיח די הצורך את ענייניו של ציבור המשקיעים בישראל.

הואיל ותעודות התחייבות (לא המירות) של הוצעו לציבור בישראל על פי תשקיף, ונרשמו למסחר בבורסה, בהתאם לדין הישראלי, חלות, כאמור לעיל, על החברה הוראות סעיף 39א וכפועל יוצא חלות עליה הוראות שונות של חוק החברות (ובכלל זה הוראות לעניין מינוי דירקטורים חיצוניים, מבקר פנים וועדת ביקורת) כמפורט בחלק ב' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך וההוראות הללו חלות בנוסף להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה ודיני איי הבתולה הבריטיים.

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית פיננסית ודירקטורים בלתי תלויים .6

נכון לתאריך הדוח, מכהנים בדירקטוריון החברה ארבעה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסיות כדלקמן: ה"ה גנגאדרן צ'ילה קרישנה, דירקטור; ניר ברונשטיין, דירקטור בלתי תלוי; לינדה בן שושן, דירקטורית חיצונית; ואהוד (אודי) ארז, דירקטור חיצוני. לפרטים בדבר כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם שבהסתמך עליהם החברה רואה בהם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו תקנה 26 לדוח פרטים נוספים המצורף כפרק ד' לדוח התקופתי.

המבקר הפנימי של החברה .7

לפרטים נוספים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד (בהתאם לתקנה 10(ב)(11) והתוספת הרביעית לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק ב' לדוח התקופתי.

חלק ג' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

8. תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות.

9. מצבת התחייבויות התאגיד

החברה מפרסמת במקביל לדוח זה דיווח על מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון – ת126.

10. הערכת שווי של נכס משועבד

להלן פרטים אודות הערכת שווי של נכס משועבד (להלן: "הערכת השווי") בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

שם הנכס ומיקומו	עיתוי הערכת השווי	שווי בדוחות הכספיים ליום 31.3.2020 באלפי דולר	שווי בהתאם להערכת השווי באלפי דולר	זיהוי מעריך השווי	מודל הערכת השווי	ההנחות שעמדו בבסיס הערכת השווי
Hotel Indigo Lower East Side New York East Side New York	31.3.2020	154,400	154,400	Bowery Valuation	Income approach (היוון) (ההכנסות)	שיעור תפוסה ממוצע – 71.74% ADR שנה ראשונה בדולר 213\$ – NOI שנה ראשונה (באלפי דולר) – 2,288\$ Terminal Cap Rate - 6.75% Discount Rate - 7.5%

לפרטים נוספים אודות הערכת השווי, ראו הערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי וכן מכתב עדכון להערכת השווי אשר צורף לדוח רבעוני זה להלן.

חלק ד' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

11. אגרות חוב (סדרה א')

11.1 להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה נכון למועד הדוח:

אגרות חוב (סדרה א')	
האם הסדרה מהותית	כן
מועד ההנפקה	6 בספטמבר 2018
שווי נקוב (אלפי ש"ח) במועד ההנפקה הראשונה (6 בספטמבר 2018)	265,000
שווי נקוב ליום 31.3.2020 (אלפי ש"ח)	265,000
שווי נקוב צמוד ליום 31.3.2020 (אלפי ש"ח)	265,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2020 (אלפי ש"ח)	2,973
ערך בדוחות הכספיים (ללא הוצאות הנפקה) ליום 31.3.2020 (אלפי ש"ח)	265,000
שווי בבורסה ליום 31.3.2020 (אלפי ש"ח)	222,547
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.5%. ⁶ הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2022 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2022, בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').
מועדי תשלום הקרן	עומדות לפרעון בתשלום אחד (בולט) אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2022, באופן שהתשלום יהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	לא צמוד
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה א') כפי שתבחר, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות. לפרטים בדבר פדיון מוקדם מלא בעקבות מכירת מלון אינדיגו, ראו סעיף 6.2.5 לשטר הנאמנות אשר צורף לתשקיף.
פרטים בדבר הנאמן	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן: "הנאמן"), מרחוב מנחם בגין 46-48, תל אביב, טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344. איש הקשר: רו"ח רמי סבטי.

11.2 הבטחת אגרות החוב (סדרה א')

11.2.1 כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב (סדרה א') ושטר הנאמנות, התחייבה החברה לגרום לכך שחברת הבת תיצור ותרשום לטובת הנאמן (כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולרבות, בין היתר, באמצעות המחאה של משכנתאות קיימות), את השעבודים להלן, בהתאם לייעוץ משפטי שקיבל הנאמן מאת עו"ד אמריקאי כמפורט בסעיף 6.2.2 לשטר הנאמנות: (1) משכנתא ראשונה בדרגה, לטובת הנאמן (כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')), על מלוא זכויותיה של חברת הבת בנכס המשועבד, כהגדרתו בשטר הנאמנות, המבטיחה את קרן אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "המשכנתא"). למען הסר ספק, המשכנתא מבטיחה גם את הריבית על אגרות החוב, הוצאות הרישום התחזוקה והמימוש של המשכנתא, הוצאות התפעול של הנכס המשועבד לאחר מימוש המשכנתא וכן תבטיח את כל יתר ההוצאות שהחברה נושאת בהם בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל תוספת ריבית שהיא בהתאם להוראות שטר הנאמנות כאמור בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות וכן ריבית פיגורים כאמור בסעיף 4(א) לתנאים הרשומים מעבר לדף; (2) במסגרת מסמכי המשכנתא כאמור המחחה חברת הבת על דרך השעבוד, בהמחאה בלתי חוזרת לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), את כל זכויות חברת הבת לקבלת הכספים שיגיעו בגין או מכוח הנכס המשועבד, זכויות קדימה או זכויות אחרות ו/או כל זכות לקבלת תזרים הנובע מהנכס המשועבד (כולל דמי שכירות) ו/או זכות לקבלת כל תקבולי הביטוח, ככל שיתקבלו ו/או כל הסכם אחר, אם

⁶ בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות ו/או במקרה של ריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 4(א) לתנאים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.

קיים, מקנים ויקנו אותם מפעם לפעם לחברת הבת בגין זכויותיה בנכס המשועבד; (3) החברה וחברת הבת חתמו על שטר חוב (Promissory Note), אחד או יותר, בגובה החוב אותו מבטיחה המשכנתא על הנכס המשועבד; (4) החברה משכנה את זכויותיה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 6.2.4.1 לשטר הנאמנות) ברשם המשכונות ונרשמה על כך הערה במרשם השעבודים של החברה; והכל כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות (להלן: "השעבודים").

ביום 10 באוקטובר 2018 הושלם הליך יצירת השעבודים.

11.2.2 לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה, הקיים והעתיד (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת ובדבר התחייבות חברת הבת שלא לשעבד את רכושה וזכויותיה (במישרין או בעקיפין) ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

11.2.3 לפרטים בדבר התנאים לביצועה של הנפקה נוספת של אגרות חוב (סדרה א') וכן התנאים לביצוע של הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב, ראו סעיפים 4.1 ו-4.2, בהתאמה, לשטר הנאמנות.

11.2.4 לפרטים בדבר תיקון השעבודים במקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), הסרת השעבודים ו/או המחאתם, ראו סעיפים 6.2.6 ו-6.2.7, בהתאמה, לשטר הנאמנות.

11.2.5 לפרטים בדבר כרית ההוצאות ראה סעיף 5.5 לשטר הנאמנות.

11.3 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2020 ולתאריך הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שלהלן (להלן: "התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות"):

- החברה מאשרת כי היא עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כהגדרתן בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות, כמפורט להלן;
- החברה מאשרת כי היא עומדת בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, כמפורט להלן;
- החברה מאשרת כי היא עומדת בהתחייבותה בקשר עם ביטוח נכס לנכס המשועבד כמקובל בענף המלונאות כאמור בסעיף 6.2.8.20 לשטר הנאמנות;
- החברה מאשרת כי לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, מבלי שניתנה הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א');
- החברה מאשרת כי לא שיעבדה את כלל רכושה, הקיים והעתיד (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בניגוד להתחייבותה בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות;
- החברה מאשרת כי חברת הנכס, כהגדרתה בשטר הנאמנות (לרבות באמצעות חברות שבבעלותה), לא שיעבדה את רכושה, כולו או מקצתו בשעבוד מכל מין וסוג שהוא (לרבות בשעבוד שוטף על כלל רכושה) ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, בניגוד להתחייבותה בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות;
- החברה מאשרת כי לא נטלה אשראי ממוסדות פיננסיים שאינם ישראלים ולא העניקה שעבודים למוסדות פיננסיים שאינם ישראלים, למעט בגין מסגרות אשראי אשר יכול שיועמדו על ידי מוסדות פיננסיים בארה"ב (לרבות שעבודים ספציפיים להבטחת אותן מסגרות אשראי) לצורך עמידה בדרישות נזילות, לצורך שמירה על דירוג ולצורך ביצוע עסקאות הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס לאגרות חוב אותן תנפיק החברה בניגוד להתחייבותה בסעיף 6.2.3 לשטר הנאמנות;
- החברה מאשרת כי לא קיבלה החלטה על חלוקת דיבידנד, ולא ביצעה חלוקה כאמור, בניגוד לאמור בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות;
- החברה מאשרת כי לא שינתה את עיקר פעילותה כמפורט בסעיף 7.2 לתשקיף.

11.4 אמות מידה פיננסיות

11.4.1 להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות (למונחים תהינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2020 (לפי הדוחות הכספיים המאוחדים)	הערות
ההון העצמי ⁷ המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-55 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו)	הון עצמי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) = 92,600 אלפי דולר החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיפים 16.4 (1) ו-15.2 (1) לשטר הנאמנות
יחס ההלוואה לבטוחה ⁸ לא יעלה על 67%.	קרן אג"ח בתוספת ריבית צבורה: 75,168 אלפי דולר שווי בטוחתי מתואם: 154,400 אלפי דולר יחס ההלוואה לבטוחה = 48% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 16.4 (2) לשטר הנאמנות
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו ⁹ לא יעלה על שיעור של 75%	חוב פיננסי נטו מתואם = 61,116 אלפי דולר CAP נטו = 154,716 אלפי דולר יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו: 40% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 16.4 (3) לשטר הנאמנות
היקף הפרויקטים ביזום של החברה במאוחד (לרבות חלקה של החברה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת) לא יעלה על 20% מסך המאזן המתואם של החברה ¹⁰	היקף פרויקטים ביזום של החברה = 0 אלפי דולר סך המאזן המתואם = 167,870 אלפי דולר החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 16.4 (4) לשטר הנאמנות

⁷ **"הון עצמי"** – סך כל ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, המיוחס לבעלי המניות של החברה, ובתוספת הלוואות נחותות (בפירוק) אשר מועד פרעוןן חל לאחר הפרעון הסופי של אגרות החוב, שהועמדו/יועמדו לחברה או לתאגידים בבעלותה על ידי בעלי השליטה בחברה.

⁸ **"יחס ההלוואה לבטוחה"** – הסך השווה ליתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') בלבד בתוספת הריבית הצבורה כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה, אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה הרלבנטי, מחולק בסכום השווה לשווי הבטוחתי המתואם.

"השווי הבטוחתי המתואם" – יהא (1) שוויו של הנכס המשוועד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה, אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה הרלבנטי, בתוספת (2) כספים, פיקדונות בבנק ישראלי המדורג לפחות AA.il- או בבנק אמריקאי המדורג בדירוג בינלאומי המקביל לדירוג המקומי, מק"מים המונפקים על ידי בנק ישראל ו/או אגרות חוב ממשלתיות המונפקות על ידי בנק ישראל או ממשלת ארה"ב בלבד ו/או ניירות ערך דומים המונפקים על ידי ממשלת ארה"ב אשר מוחזקים / יוחזקו במועד הבדיקה הרלבנטי (דהיינו, במועד פרסום הדוחות הכספיים הרלבנטיים), בחשבון הנאמנות ו/או בחשבון נאמנות אמריקאי בבעלות עורך דין אמריקאי לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב בלבד ואשר הזכויות בו תשוועבדנה לטובת הנאמן (להלן: **"חשבון הנאמנות האמריקאי"**), כפי שמוצגים בדוח יתרות שנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות ו/או חשבון הנאמנות האמריקאי, לפי העניין. מובהר כי חשבון הנאמנות האמריקאי ישועבד בסמוך למועד שבו החברה תבקש (ככל שתבקש) להשתמש בחשבון הנאמנות האמריקאי בהתאם להוראות סעיף 16.4 (2) לשטר הנאמנות והכל בהתאם ליעוץ משפטי שיקבל הנאמן.

⁹ **"חוב פיננסי נטו מתואם"** – חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, בניכוי תשלומים ששולמו כמקדמה על חשבון רכישת נכסים והם ברי השבה וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש אך לא כולל מזומנים ושווי מזומנים משועבדים) (להלן בס"ק זה: **"חוב נטו"**) של החברה והכל על בסיס הדוחות הכספיים של החברה, ובתוספת חלק החברה בחוב נטו של חברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברות האמורות.

"השקעות לטווח קצר" משמעו – השקעות בניירות ערך ו/או מכשירים פיננסיים אשר ניתנים למימוש בטווח הקצר של עד 12 חודשים.

"CAP נטו" – חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בדוח על המצב הכספי.

¹⁰ **"היקף פרויקטים ביזום של החברה"** – עלות ההשקעה כוללת עלות הקרקע (במובחן משווי הוגן) של החברה בפרויקטים יזמיים אשר טרם החל אכלוסם נכון למועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים. במקרה של פרויקט המוחזק בחברה כלולה או חברת בשליטה משותפת, ילקח בחישוב היקף פרויקטים ביזום של החברה רק החלק היחסי של הפרויקט במאזן החברה הכלולה או במאזן החברה בשליטה משותפת.

"המאזן המתואם" – סך המאזן המאוחד של החברה בתוספת חלק החברה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת.

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2020 (לפי הדוחות הכספיים המאוחדים)	התחייבות פיננסית
סעיף 5.2 (2) לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	ראה חישוב לעיל החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	יחס ההלוואה לבטוחה לא יעלה על 62%.
סעיף 5.2 (3) לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	ראה חישוב לעיל החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 70%
סעיף 6.5 לשטר הנאמנות	סך הרווחים (הפסדים): (4,625) אלפי דולר מגבלת חלוקה: 55% סך הרווחים הניתנים לחלוקה על ידי החברה, בהתאם למגבלת הדיבידנד הנ"ל, עומד על 0 אלפי דולר. החברה לא ביצעה חלוקה החורגת ממגבלת הדיבידנד.	עמידה במגבלת הדיבידנד (ראו פירוט בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות)

11.4.2 נכון ליום 31 במרץ 2020, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל.

11.4.3 נכון ליום 31 במרץ 2020 ולתאריך הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב כאמור לפירעון מיידי.

12. גילוי בדבר "סימני אזהרה" בתאגיד

נכון למועד הדוח לא מתקיימים בחברה אף אחד מסימני האזהרה המנויים בתקנה 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים.

13. גילוי רבעוני אודות נכס מהותי מאוד בתחום המלונאות

להלן עדכון נתונים עיקריים אודות מלון אינדיגו ליום 31 במרץ 2020:

13.1 לנתונים עיקריים אודות המלון ראו סעיף 1.7.2.א לדוח התקופתי.

13.2 פילוח הכנסות ותפוסות לפי תקופות

שיעור תפוסה (%)		ADR (דולר)		RevPar (דולר)*	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
2020	2019	2020	2019	2020	2019
60.5%	78.9%	155.78	176.73	94.27	139.53
					220.52

* לא כולל מזון ומשקאות

EBITDA מצרפי (באלפי דולר)**		הכנסות מצרפיות (באלפי דולר)*			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
2020	2019		2020	2019	
(820)	401	10,506	3,441	4,791	4,551

* לפילוח הכנסות ראה טבלה שבסעיף 13.3 להלן.

** רווח תפעולי לפני פחת ודמי ניהול לחברה האם.

13.3 פילוח הכנסות ורווחיות הפעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ				שנת 2019		
2020		2019		שיעור מכלל ההכנסות	הכנסות (אלפי דולר)	
שיעור מכלל ההכנסות	הכנסות (אלפי דולר)	שיעור מכלל ההכנסות	הכנסות (אלפי דולר)			
64%	2,902	63%	3,835	65%	25,292	לינה
34%	1,551	33%	2,003	34%	13,242	מזון, משקאות ¹¹ , אירועים ושירותי טרקלין ¹²
2%	97	1%	73	-	81	אחר
100%	4,551	100%	6,119	100%	38,615	סה"כ

דניאל אבידן

סמנכ"ל הכספים

רותם רוזן

יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל החברה

ניו יורק, 27 במאי 2020

11 בניו יורק, מקובל להציג מזון ומשקאות כתמחור נפרד.
12 הכנסות הטרקלין (ברוטו) בלבד הן: לשנת 2019 – 1,722 אלפי דולר; לשלושה חודשים ראשונים של 2020 – 1,385 אלפי דולר; לשלושה חודשים ראשונים של 2019 – 12,376 אלפי דולר.

פרק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי נפרד של התאגיד ליום 31 במרץ

; 2020

MRR Thirteen Limited

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3	דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים ביניים על הרווח הכולל
5	דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון
6	דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים
7-9	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואה חשבון המבקר לבעלי המניות של MRR Thirteen Limited

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של MRR Thirteen Limited (להלן - החברה) הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס, 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 – "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
27 במאי, 2020

דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי
באלפי דולר ארה"ב, למעט אם מצוין אחרת

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס 2019	ליום 31 במרס 2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			נכסים
			נכסים שוטפים
12,260	10,798	10,778	מזומנים ושווי מזומנים
1,841	1,025	996	הוצאות מראש
372	541	189	לקוחות
41	205	63	חייבים
186	-	183	מלאי
14,700	12,569	12,209	
			נכסים לא שוטפים
1,176	250	1,261	מזומנים מוגבלים בשימוש
162,700	163,434	154,400	רכוש קבוע – בית מלון
163,876	163,684	155,661	
178,576	176,253	167,870	סך נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
2,814	3,879	2,376	זכאים
-	2,000	-	דיבידנד לשלם
253	71	-	יתרה מול חברת האם
3,067	5,950	2,376	
			התחייבויות לא שוטפות
75,118	71,052	72,894	אגרות חוב, נטו
78,185	77,002	75,270	סך התחייבויות
			הון
100,000	100,000	100,000	הון מניות
(1,315)	(1,691)	(7,807)	יתרת הפסד
1,706	942	407	קרן הערכה מחדש של רכוש קבוע – בית מלון
100,391	99,251	92,600	סך הון
178,576	176,253	167,870	סך הון והתחייבויות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 במאי, 2020.

Rotem Rosen
Chairman of the Board and
Chief Executive officer

Daniel Avidan
Chief Financial Officer

דוחות מאוחדים ביניים על הרווח הכולל
באלפי דולר ארה"ב, למעט אם מצוין אחרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019	לתקופה של לשלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2019	לתקופה של לשלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
38,615	6,119	4,551	הכנסות משירותי אירוח
20,593	4,502	4,262	עלות ההכנסות
18,022	1,617	289	רווח גולמי
3,424	509	504	הוצאות מכירה ושיווק
4,542	707	605	עלויות ניהול מלון
10,056	401	(820)	רווח (הפסד) תפעולי מלון
584	125	71	הוצאות הנהלה וכלליות
1,000	248	250	דמי ניהול לחברה האם
1,988	490	502	פחת והפחתות
-	-	6,500	ירידת ערך – רכוש קבוע מלון
6,484	(462)	(8,143)	רווח (הפסד) תפעולי
144	31	41	הכנסות מימון
3,814	928	954	הוצאות מימון
5,857	2,136	(2,564)	הוצאות (הכנסות) הפרשי שער
(3,043)	(3,495)	(6,492)	הפסד לפני מסים על הכנסה
76	-	-	מסים על הכנסה
(3,119)	(3,495)	(6,492)	הפסד נקי
			רווח כולל אחר :
			<u>סכומים שלא יסווגו לרווח או הפסד</u>
			<u>בתקופות עוקבות:</u>
1,254	490	(1,299)	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
(1,865)	(3,005)	(7,791)	סה"כ הפסד כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון
באלפי דולר ארה"ב, למעט אם מצוין אחרת

הון מניות	יתרת רווח (הפסד)	קרן הערכה מחדש של רכוש קבוע	סך הון
100,000	(1,315)	1,706	100,391
יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)			
-	(6,492)	-	(6,492)
הפסד לתקופה			
-	-	(1,299)	(1,299)
הפסד כולל אחר			
100,000	(7,807)	407	92,600
יתרה ליום 31 במרס, 2020 (בלתי מבוקר)			
100,000	3,804	452	104,256
יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)			
-	(2,000)	-	(2,000)
דיבידנד			
-	(3,495)	-	(3,495)
הפסד לתקופה			
-	-	490	490
רווח כולל אחר			
100,000	(1,691)	942	99,251
יתרה ליום 31 במרס, 2019 (בלתי מבוקר)			
100,000	3,804	452	104,256
יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)			
-	(2,000)	-	(2,000)
דיבידנד			
-	(3,119)	-	(3,119)
הפסד לתקופה			
-	-	1,254	1,254
רווח כולל אחר			
100,000	(1,315)	1,706	100,391
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים

באלפי דולר ארה"ב, למעט אם מצוין אחרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
(3,119)	(3,495)	(6,492)	הפסד לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
1,988	490	502	פחת רכוש קבוע
-	-	6,500	ירידת ערך רכוש קבוע
3,670	920	913	הוצאות מימון, נטו
5,857	2,135	(2,564)	הוצאות (הכנסות) הפרשי שער
76	-		הוצאות מס
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
98	-	171	ירידה בלקוחות
(41)	(71)	(14)	עלייה בחייבים
12	(7)	3	ירידה (עליה) במלאי
(15)	800	845	ירידה (עליה) בהוצאות מראש
(70)	-	(277)	ירידה בחברה אם
(270)	(300)	(1,245)	ירידה בזכאים
(102)	-	-	מיסים ששולמו
8,084	472	(1,658)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
144	-	41	ריבית שהתקבלה
(776)	(*150)	(85)	שינוי במזומן מוגבל בשימוש
(632)	(*150)	(44)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה,
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
(2,000)	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
(3,397)	-	-	ריבית ששולמה
(5,397)	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
155	126	220	שינויים הנובעים מהפרשי שער על מזומנים ושווי מזומנים
2,210	598	(1,482)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(*10,050)	(*10,050)	12,260	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
12,260	10,798	10,778	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
-	2,000	-	פעילות שאינה במזומן: דיבידנד לשלם
			(*) סווג מחדש
			הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

א. תיאור החברה ופעילותה

החברה הינה הבעלים של מלון Indigo Lower East Side New York (להלן - מלון אינדיגו) הממוקם במנהטן, ניו יורק, ארה"ב.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים). כספיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. השפעת נגיף הקורונה (Covid-19)

בהמשך למתואר בהרחבה בביאור 19 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, לאור ההתפתחויות בקשר עם נגיף הקורונה בעולם ובמדינת ניו-יורק בפרט, ביום 15 במרץ 2020, הודיע ראש עיריית ניו יורק על החלטתו, בין השאר, להגביל החל מיום 17 במרץ 2020 את פעילותם של כלל בתי הקפה, המסעדות והברים בעיר ניו יורק. כתוצאה מההחלטה, הופסקה פעילות הטרקלין המופעל במלון והידוע בשם Mr. Purple (להלן: "הטרקלין"), וכן הופסקה פעילות המזון והמשקאות במלון. בנוסף, נכון לתאריך הדוח, צומצמה פעילות המלון באופן משמעותי בשל מיעוט הזמנות והטלת מגבלות ברחבי העולם על האזרחים וביניהן סגירת הגבולות הבינלאומיים וכן הטלת חובת בידוד על השבים ממדינות שונות ברחבי העולם. לאור האמור, נקטה החברה צעדי התייעלות וצמצום כוח האדם.

כמו כן, פנתה החברה לחברת הביטוח המבטחת את פעילות המלון והודיעה לה על כוונתה להגיש תביעה לשיפוי מכוח פוליסה לביטוח אובדן רווחים כתוצאה ממחלות ומגפות (להלן: "חברת הביטוח"). יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, חברת הביטוח אישרה את קבלת פניית כאמור, אולם אין באמור בכדי להעיד על כיסוי מגפת הקורונה במסגרת פוליסת הביטוח של החברה. לפרטים בדבר עדכון הערכת השווי של הרכוש הקבוע, אשר בוצעה על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי, ראה ביאור 6 להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאיתמתכונת העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים עקביים לאלו שיושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2019.

באור 3: - אגרות חוב

א. להלן אמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהן:

מציב ליום 31 במרס 2020	בהתאם לסעיף 6.4 לשטר הנאמנות לעניין העמידה לפרעון מיידי	בהתאם לסעיף 5.2 לשטר הנאמנות לעניין עדכון שיעור הריבית	אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתם בשטר הנאמנות)	
92,600 (אלפי דולר)	לא יפחת מ-55 מיליון דולר.	לא יפחת מ-55 מיליון דולר.	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	1
48%	לא יעלה על שיעור של 67%	לא יעלה על שיעור של 62%	יחס ההלוואה לבטחונות	2
40%	לא יעלה על שיעור של 75%	לא יעלה על שיעור של 70%	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו	3
-	לא יעלה על שיעור של 20%	לא יעלה על שיעור של 20%	היקף פרויקטים ביזום ביחס לסך מאזן	4

נכון ליום 31 במרס, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ב. שווי הוגן:

השווי ההוגן בהשוואה לערך בספרים של אגרות החוב הינו:

שווי (2) הוגן	ערך בספרים (1)	שווי (2) הוגן	ערך בספרים (1)
ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס 2020	ליום 31 במרס 2020	ליום 31 במרס 2020
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
80,435	76,678	62,426	75,168
80,435	76,678	62,426	75,168

אגרות חוב

(1) כולל ריבית לשלם.

(2) מחיר מצוטט בהתאם לשער אגרות החוב בבורסה לתאריך הדוח על המצב הכספי.

מדידת השווי ההוגן מסווגת כרמה 1 בהיררכיית השווי ההוגן.

באור 4: - מכשירים פיננסיים

פרט למפורט בטבלה בבאור 4 שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים של מכשירים פיננסיים, אשר אינם נמדדים בשווי ההוגן בדוח על המצב הכספי תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 5: - עונתיות

הכנסות בית המלון מחדרים מושפעים מעונתיות כאשר הרבעון הראשון מאופיין בשיעורי תפוסה והכנסות נמוכות יחסית לשאר השנה. הכנסות בית המלון ממזון ומשקאות אשר כוללות בעיקר הכנסות מהפעלת הטרקלין במלון מושפעים מעונתיות כאשר הרבעונים השני והשלישי מאופיינים במחזורי מכירות גבוהים ביחס למחזורי המכירות ברבעונים הראשון והרביעי.

א. הערכת שווי רכוש קבוע

להלן ההנחות העיקריות ששימשו בהערכת השווי:

31 בדצמבר 2019	31 במרץ 2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	
90%	¹ 90%	שיעור תפוסה ממוצע בשנת הייצוב
256	213	ADR שנה ראשונה (בדולר)
9,377	² 2,288	NOI שנה ראשונה (באלפי דולר)
12,571	12,571	NOI טרמינלי
6.75%	6.75%	TERMINAL CAP RATE
7.5%	7.5%	DISCOUNT RATE

(1) בהתאם להערכת השווי, אשר התקבלה ביום 15 במאי, 2020, ובוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי, כתוצאה מהשפעת נגיף הקרוונה כמפורט בביאור 1 ב' לעיל, שיעורי התפוסה עד ייצוב המלון הינם 49.4% ו- 75% בשנה הראשונה והשנייה, בהתאמה. שיעור התפוסה צפוי להתייצב בשנה השלישית.

(2) NOI בשנת הייצוב, השנה השלישית 2022, הינו \$9,924 אלפי דולר.

הטבלה הבאה מציגה את הרגישות של הערכת השווי לשינויים בהנחות המהותיות ביותר בבסיס הערכת השווי של נדל"ן להשקעה:

31 בדצמבר 2019	31 במרס 2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	
(3,200)	(3,200)	עלייה של 50 נקודות בסיס בשיעור היות (Discount Rate)
3,500	3,500	ירידה של 50 נקודות בסיס בשיעור היות (Discount Rate)
8,100	7,750	עלייה של 5% ב-NOI טרמינלי
(8,200)	(7,700)	ירידה של 5% ב-NOI טרמינלי

MRR Thirteen Limited

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2020

(באלפי דולר ארה"ב)

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
7	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס, 2020 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - הדוחות הכספיים המאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של MRR Thirteen LIMITED (להלן - החברה), ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
27 במאי, 2020

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס 2020	ליום 31 במרס 2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

נכסים שוטפים

9,410	5,823	8,774	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	250	צדדים קשורים
41	-	53	חייבים
<u>9,451</u>	<u>5,823</u>	<u>9,077</u>	

נכסים לא שוטפים

166,227	167,319	157,107	השקעה בחברה בת
254	250	254	מזומנים מוגבלים בשימוש

166,481	167,569	157,361
<u>175,932</u>	<u>173,392</u>	<u>166,438</u>

סה"כ נכסיםהתחייבויות שוטפות

170	1,018	944	זכאים ויתרות זכות
	2,000	-	דיבידנד לשלם
253	71	-	החברה האם
<u>423</u>	<u>3,089</u>	<u>944</u>	

התחייבויות לא שוטפות

75,118	71,052	72,894	אגרות חוב
<u>75,541</u>	<u>74,141</u>	<u>73,838</u>	

סה"כ התחייבויותהון

100,000	100,000	100,000	הון מניות ופרמיה
(1,315)	(1,691)	(7,807)	יתרת הפסד
1,706	942	407	קרן הערכה מחדש של רכוש קבוע
<u>100,391</u>	<u>99,251</u>	<u>92,600</u>	סה"כ הון

<u>175,932</u>	<u>173,392</u>	<u>166,438</u>
----------------	----------------	----------------

סה"כ הון והתחייבויות

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 במאי, 2020.

Rotem Rosen
Chairman of the Board and
Chief Executive officer

Daniel Avidan
Chief Financial Officer

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס, 2019	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס, 2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
7,955	(88)	(7,822)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה בת
(584)	(125)	(71)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,000)	(248)	(250)	דמי ניהול לחברה האם
6,371	(461)	(8,143)	רווח (הפסד) תפעולי
141	30	41	הכנסות מימון
3,814	929	954	הוצאות מימון
(5,857)	(2,135)	2,564	הכנסות (הוצאות) הפרשי שער
(3,159)	(3,495)	(6,492)	הפסד לפני מסים על הכנסה
40	-	-	מסים על ההכנסה
(3,119)	(3,495)	(6,492)	הפסד לתקופה
			רווח כולל אחר
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
1,254	490	(1,299)	הערכה מחדש בגין שערון רכוש קבוע של חברה בת
(1,865)	(3,005)	(7,791)	סה"כ הפסד כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס, 2019 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס, 2020 בלתי מבוקר	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
(3,119)	(3,495)	(6,492)	הפסד נקי
			התאמות הדרושות כדי להתאים את הרווח לתזרים
			מזומנים מפעילות שוטפת:
(7,955)	88	7,822	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברה בת
3,673	920	913	הוצאות מימון, נטו
5,857	2,135	(2,564)	הפסד (רווח) מהפרשי שער, נטו
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(41)	-	(13)	עלייה בחיבים
(70)	-	(503)	עלייה (ירידה) בחברה אם
-	(223)	(60)	עליה (ירידה) בזכאים
9,900	-	-	דיבידנד מחברה מוחזקת
8,245	(575)	(897)	מזומנים נטו (ששימשו) לפעילות שוטפת שנבעו מפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</u>
(4)	-	-	עלייה במזומנים מוגבלים בשימוש
139	-	41	ריבית שהתקבלה
135	-	41	מזומנים נטו שנבעו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u>
(2,000)	-	-	דיבידנד
(3,397)	-	-	ריבית ששולמה
(5,397)	-	-	מזומנים נטו ששימשו מפעילות מימון
			<u>שינויים הנובעים מהפרשי שער על מזומנים ושווי מזומנים</u>
155	126	220	
3,138	(449)	(636)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
6,272	6,272	9,410	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
9,410	5,823	8,774	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-	2,000	-	פעילות שאינה במזומן:
			דיבידנד לשלם

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים.

באור 1: - כללי

חברת MRR Thirteen Limited (להלן: "החברה") הינה הבעלים של מלון Indigo Lower East Side New York (להלן - מלון אינדיגו) הממוקם במנהטן, ניו יורק, ארה"ב.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מידע כספי ביניים נפרד זה ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2020 ערוך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות הערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו במידע הכספי הנפרד עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס, 2020 (להלן –דוחות כספיים ביניים מאוחדים).

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה

א. השפעת נגיף הקורונה
לעניין השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2020.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:

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

ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון של MRR Thirteen Limited (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

רותם רוזן, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;

דניאל אבידן, סמנכ"ל כספים (להלן: "נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים");

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית.

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

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

הח"מ, רותם רוזן, המכהן כיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של MRR Thirteen Limited (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 (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 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2019) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 27 במאי 2020

רותם רוזן, יו"ר דירקטוריון
ומנכ"ל

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

הח"מ, דניאל אבידן, המכהן כסמנכ"ל הכספים, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של MRR Thirteen Limited (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת ביניים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2019) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 27 במאי 2020

דניאל אבידן, סמנכ"ל הכספים