



פאי סיאם בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2024

חלק א' עדכון תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

חלק ג' דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2024

לדוח זה מצורפת מצבת התחייבויות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד בבד עם פרסום דוח זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

חלק א' - עדכון תיאור עסקי התאגיד

פאי סיאם בע"מ (להלן - "החברה")

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מהותי בהכרח.

בהתאם לתקנות, היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה כי בפני קוראו מצוי הדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם ביום 26 במרץ 2024 (אסמכתא- 026461-01-2024) (להלן - "הדוח התקופתי")

1. עדכון בקשר עם חתימת הסכם מימון חדש בפרוייקט לבניית מלון במבשרת ציון

בהמשך לאמור בסעיף 11.12 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023. ביום 31 במרץ 2024, התקשרה חברת הבת בהסכם מימון חדש ביחס לפרוייקט לבניית מלון במבשרת ציון. להלן עיקרי הסכם המימון החדש:

- (א) הבנק יעמיד אשראי לצרכי הפרוייקט הכולל, בין היתר, מלון בן 308 חדרים.
- (ב) הגדלת מסגרת האשראי לבניית הפרוייקט מסך של 170 מיליוני ש"ח לסך של 280 מיליוני ש"ח.
- (ג) מסגרת האשראי תהיה בתוקף החל ממועד חתימת הסכם המימון ותהא ניתנת לניצול החל ממועד התקיימות כל התנאים המקדמיים הקבועים בסעיף (ה) להלן ותפקע ביום 31 בדצמבר 2025.
- (ד) הריבית על קרן ההלוואות שתועמדה ללווה מעת לעת על חשבון מסגרת האשראי תהיה ריבית משתנה, המורכבת מריבית בשיעור שנתי של פריים בתוספת מרווח בשיעור של 1.35%.
- (ה) תנאי לכניסתו לתוקף של ההסכם הינו עמידה בתנאים מקדמיים שהעיקריים שבהם מפורטים להלן וזאת עד ליום 30 ביולי 2024:

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

(2) נערכו ונרשמו כדין הבטוחות בהתאם להסכם;

(3) התקבל היתר בניה התואם את דוח האפס לפרוייקט;

(ו) במסגרת ההסכם עם הבנק, התחייב הבנק להעמיד אשראי בסך של 280 מיליוני ש"ח, במועד סיום השלמת הבניה והפעלת המלון, כפוף לקיום כל התחייבויות הלווה כלפי הבנק באותו מועד, וזאת לתקופה של 120 חודשים בריבית שנתית משתנה של פריים בתוספת מרווח בשיעור של 1.35%. בתום 120 חודשים ממועד העמדת ההלוואה (שהוא מועד הפירעון הסופי של ההלוואה) הלווה תיפרע את כל יתרת תשלומי הריבית בגין ובקשר עם ההלוואה ויתרת קרן ההלוואה (60%) בתשלום אחד.

בהתאם להוראות ההסכם עם הבנק, בתקופת ההפעלה החברה תשמור על כל אחד מהיחסים הפיננסיים, בכל עת ומעת לעת, כמפורט להלן:

יחס חוב לבטוחה (LTV) - לא יעלה על 70%

יחס כיסוי - לא יפחת מ- 1.15

(ז) כחלק מהבטוחות למימון, ניתנה במסגרת הסכם המימון מיום 17 באוקטובר 2021 ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של מר שלמה דהוקי ושל אספן גרופ בע"מ (להלן - "אספן גרופ"), כאשר כל אחד מה"ה הנ"ל יהא ערב ל-50% מהמימון (להלן - "הערבות"). הערבות כאמור שניתנה במסגרת הסכם המימון מיום 17 באוקטובר 2021 תמשיך לחול באותם התנאים וללא שינוי ביחס להסכם המימון החדש עם הבנק.

(ח) הסכם המימון עם הבנק כולל עילות לפרעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון בניה.

נכון לתאריך אישור הדוח על המצב הכספי, התנאים המתלים האמורים בסעיף (ה) לעיל התקיימו, כאשר השלמת ההון העצמי, אשר אמורה היתה להתבצע, על פי ההסכם, עד ליום 30 ביולי 2024, התבצעה בפועל ביום 25 ביולי 2024.

2. עדכון לאמור בסעיף 9.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי שעניינו - "מתחם מפרץ אמנון כנרת"

(א) עדכון בקשר עם דיון בבית משפט בעתירה מנהלית שהוגשה כנגד אישור תכניות הבינוי בפרוייקט המלונאי

בהמשך לאמור בסעיף 9.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, ביום 3 ביולי 2024, התקבל פסק דין ונקבע בו כי דין העתירה נדחית, וזאת לאחר שביהמ"ש ציין כי בהתנהלות מוסדות התכנון אשר אישרו את תכנית הבינוי לא נפלו פגמים אשר יש בהם כדי להצדיק התערבות בהחלטותיהם.

(ב) עדכון לגבי עדכון חוזה שכירות ותפעול עם ישרוטל לשכירות, תפעול וניהול המלון

בהמשך לגילוי שניתן בסעיף 9.3.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, ביום 19 במאי 2024 נחתם עדכון להסכם שנחתם עם ישרוטל בשנת 2022 ולפיו הזכות שעמדה לישרוטל לבטל את ההתקשרות בהסכם במקרה בו לא יתקבל היתר לבניית המלון בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם נדחתה לתקופה של עד 36 חודשים ממועד חתימת הסכם השכירות והתפעול כלומר, עד לחודש יולי 2025.

(ג) עדכון לגבי קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי

בחודש יוני 2024, קיבלה חברת פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ הלוואה בסך של 33 מיליוני ש"ח מבנק הפועלים בע"מ. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - "המדד") ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.24%. הריבית משולמת מידי רבעון, קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד ביום 9 בינואר 2026.

(ד) עדכון לגבי חיוב בהיטל השבחה בגין מגרש 607

ביום 8 ביולי 2024, קיבלה פאי מפרץ אמנון הודעת חיוב בהיטל השבחה בגין מגרש 607 בסך של כ- 11,052 אלפי ש"ח וזאת בהמשך לקידום תכנון המגרשים בועדות השונות וכחלק מהתנאים לקבלת היתר. בהתאם להוראות הסכם רכישת מניות פאי מפרץ אמנון (כמפורט בסעיף 9.3.1(א) לפרק תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי לשנת 2023) ולמנגנון שנקבע בהסכם הרכישה כאמור, פנתה החברה למוכרת לקבלת חלקה בחיוב בהיטל השבחה בסך של כ- 4,011 אלפי ש"ח. ביום 22 בספטמבר 2024 הגישה החברה ערר על הודעת החיוב בהיטל השבחה, ביום 24 בספטמבר 2024 שילמה החברה את חלקה בהיטל השבחה בסך של כ- 7,114 אלפי ש"ח, והמוכרת הנפיקה ערבות בנקאית עבור חלקה בהיטל השבחה.

בשבעה באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות הברזל" במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי.

המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, צמצום הפעילות העסקית של עסקים שונים, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים באזורים הסמוכים לאזורי הלחימה, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך בישובים הסמוכים לאזורי הלחימה ועוד. כתוצאה מכך, קיימות השפעות בטווח הקצר וצפויות להיות השפעות בטווח הארוך על הפעילות העסקית של הקבוצה ובפרט בפעילות בתי המלון הפעילים של הקבוצה, וכן השלכות על הפעילות הכלכלית בישראל ככלל, לרבות מצבה הפיננסי של מדינת ישראל, ובכלל זאת שינויים לרעה בדירוג האשראי של ישראל ושינויים אפשריים לשינוי לרעה של המוסדות הפיננסיים הישראליים, שינויים חדים בשערי חליפין ובפרט התחזקות שער הדולר, וכן חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי אשר עלולות להשפיע לרעה על תוצאות הקבוצה. הימשכות המלחמה עלולה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

ההשפעה של המלחמה על המצב במשק ופעילות הקבוצה ומידת ההשפעה תלויה במשך הזמן בו תאריך המלחמה, התפתחותה האפשרית לחזיתות נוספות, וכן בתוצאותיה של המלחמה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 ולתאריך אישור הדוח על המצב הכספי, החברה מפעילה שני בתי מלון במרכז ירושלים, מלון איביס ירושלים ומלון איביס סטיילס ירושלים המתבססים בשיגרה בעיקר על תירות נכנסות.

בתקופת הדוח ונכון לתאריך אישור הדוח על המצב הכספי, שני בתי המלון עובדים בתפוסות הנמוכות מהממוצעים לפני תחילת מלחמת "חרבות הברזל" בעקבות התמשכות מצב הלחימה ואכלוסם בחלקם ע"י מפונים על פי תוכנית פעולה לאומית לביצוע פינוי האוכלוסייה המצויה בסמוך לאזורי סיכון.

התשלום עבור אירוח המפונים משולם על ידי המדינה על פי טבלת התעריפים שקבעה. נכון לתאריך אישור הדוח על המצב הכספי, האישור לאירוח המפונים באמצעות המדינה הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2024.

בתקופה המדווחת, שיעור התפוסה הממוצע בבתי המלון של הקבוצה עמד על כ- 53% (ברבעון המדווח - כ- 60%), כאשר עיקר האורחים היו מתיירות פנים. נכון לתקופה מתחילת השנה ועד לתאריך אישור הדוח על המצב הכספי, שיעור התפוסה בבתי המלון של הקבוצה עומד על כ- 53%, כאשר שיעור התפוסה מורכב מכ- 19% מפונים והשאר בעיקר מתיירות פנים.

הכנסות בתי המלון של הקבוצה בתקופה המדווחת, הנובעים מתשלומים מהמדינה בגין מפונים, הסתכמו לסך של כ- 7,500 אלפי ש"ח (ברבעון המדווח הכנסות מהמדינה בגין מפונים בסך של כ- 1,907 אלפי ש"ח)

לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות והעקיפות על החברה, החברה מעריכה שבמידה והמלחמה תימשך, תהיה לכך השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה במהלך שנת 2024 ואף במהלך שנת 2025, ככל והמלחמה תתארך.

בהמשך לאמור לעיל. החברה עדכנה את התחזית התפעולית של המלון לשנים 2025-2029. כתוצאה מעדכון זה, החברה הפחיתה את שווי המלון בסך של 3,498 אלפי ש"ח (לפני השפעת המס) ושווי המלון הועמד על סך של 125,500 אלפי ש"ח. עקב ההפחתה הנ"ל, נוצר לחברה הפסד אשר מוצג במסגרת רווח (הפסד) כולל אחר בקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע.

בהמשך לאמור בסעיפים 11.10 ו- 11.11 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, ולתיאור העמלות המגיעות ל- S.A Accore (להלן - "אקור") במסגרת הסכמי הזיכיון שנחתמו בין שני מלווניה איביס לבינס. לאור התמשכות המלחמה, ולאחר פניית הקבוצה, הסכימה אקור לוותר על העמלות המגיעות לה עד ליום 30 ביוני 2024. לגבי התקופות לאחר מכן, ועד להודעה חדשה, בהתאם למצב הבטחוני שישרור, גובה העמלות נקבע על שיעור מסויים מהמחזור הכולל של הזמנות שיגיעו ממערכות אקור בלבד.

יובהר כי הערכות החברה בדבר ההשלכות הפוטנציאליות של התארכות המלחמה על פעילותה אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. הערכות כאמור מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה, היערכותה של המדינה להתמודדות עם השלכות התארכות המלחמה, הערכות הנהלת החברה על השפעות פוטנציאליות על פעילותה העסקית של החברה כתוצאה מהתארכות המלחמה והערכות הנהלת החברה בדבר האמצעים האפשריים להתמודדות עם השפעות שונות כתוצאה מהאמור. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי.

4. עדכון לתקנה 17 בפרק פרטים נוספים על התאגיד

בהמשך לאמור בסעיף 17 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, בדבר פנייה של הנהלת החברה וחברות הבנות שלה לקבלת הקלות מהבנק המממן בנוגע לאמות מידה בהן הן נדרשות לעמוד בשנת 2024 במסגרת פעילות בתי המלון של החברה, פנתה הנהלת החברה לגורם המממן אשר ביום 27 במאי 2024 העניק להן כתב ויתור, לפיו, יחס כיסוי שירות החוב לא יבחן ליום 31 בדצמבר 2024, וייבחן החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 על פי כתבי ההתחייבות המקוריים, עם תיקון, כך שהיחס יבחן רק על פי דוחות כספיים שנתיים בלבד (ולא על בסיס דוחות רבעוניים).

5. עדכון לתקנה 21 בפרק פרטים נוספים על התאגיד

ביום 10 באפריל 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול מיום 21 בפברואר 2024, תשלום מענקים בהתאם למדיניות התגמול של החברה למר נפתלי וינגרטן, למר אהרון ברנשטיין ולמר משה קאלו בגין פעולות מיוחדות ובגין עבודתם בשנת 2023 כמפורט להלן:

- (א) תשלום מענק בהתאם להוראות מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, למר נפתלי וינגרטן, מנכ"ל החברה, בגובה של 2 משכורות בסיס ובסך הכל בסך של 90 אלפי ש"ח (ברוטו).
- (ב) תשלום מענק בהתאם להוראות מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, למר אהרון ברנשטיין, מנכ"ל שותפות מלווניה איביס, בגובה של 2 משכורות בסיס ובסך הכל בסך של 70 אלפי ש"ח (ברוטו).
- (ג) תשלום מענק בהתאם להוראות מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, למר משה קאלו, מנהל הכספים של החברה, בגובה של 2 משכורות בסיס ובסך הכל בסך של 60 אלפי ש"ח (ברוטו).

6. עדכון לתקנה 21א בפרק פרטים נוספים על התאגיד

ביום 27 בנובמבר 2024, KFS NOMINEES LTD ואספן גרופ (להלן - "בעלי המניות") מסרו לחברה, הודעה, לפיה בעלי המניות התקשרו בהסכם בעלי מניות חדש שיכנס לתוקף מיידי עם ובכפוף להשלמת הצעה לציבור של ניירות ערך של החברה (אשר תעשה בד בבד עם הצעת מכר של חלק מהחזקות אספן גרופ בחברה), (להלן - "ההנפקה"), בהתאם להודעה שנמסרה לחברה, הסכם בעלי המניות החדש האמור, יחליף את הסכם בעלי המניות הקיים וזאת, בין היתר, לצורך הסדרת מערכת היחסים בין בעלי המניות, אם וככל שתבוצע ההנפקה כאמור, ולאור שיעורי החזקות שיהיו לאחר השלמת ההנפקה (להלן - "הסכם בעלי המניות החדש"). הסכם בעלי המניות החדש מותנה בהשלמת ההנפקה כאמור, למעט מספר סעיפים המתייחסים להנפקה וכדומה, כאשר הסכם בעלי המניות החדש כולל, בין היתר, הוראות בקשר עם הרכב הדירקטוריון וזכות למינוי דירקטורים, תנאים והוראות לרכישת מניות החברה אשר יוחזקו על ידי אספן גרופ לאחר השלמת ההנפקה על ידי KFS NOMINEES LTD, וכן, הוראות ותנאים בקשר עם תנאי ההנפקה לציבור. יובהר כי, על פי תנאי הסכם בעלי המניות החדש, אין בהסכם בעלי המניות החדש בכדי להוות החזקה ביחד עם אחרים כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולא יראו באספן גרופ כבעלת שליטה ו/או כחלק מקבוצת השליטה בחברה לאחר ההנפקה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-619915)

7. עדכון לתקנות 22, 26, 28 ו-29 בפרק פרטים נוספים על התאגיד

- (א) ביום 27 במאי 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בהמשך לאישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תשלום מענק בגין שנת 2022 למר שלמה דהוקי, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי המניות בחברה. בהתאם לכך, סך של 3,288 אלפי ש"ח שולם ביום 30 במאי 2024.
- (ב) בהמשך לאמור בסעיף 1 (ד) בתקנה 22 בפרק פרטים נוספים על התאגיד, ביום 19 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 11 באוגוסט 2024, את עדכון התקשרות החברה, לרבות באמצעות חברות בנות שלה, בהסכם השתתפות והחזר הוצאות עם פנטהאוז - חב' לבנין והשקעות בע"מ (להלן - "פנטהאוז"), וזאת בגין העמדת שירותים לחברה על ידי מספר עובדים המעמידים לפרויקטים של החברה שירותים של הנהלת חשבונות/ חשבות, מנהלי עבודה ומהנדסים ועובדים באתרי החברה, כפי שיהיו מעת לעת. בגין ההשתתפות והחזר ההוצאות כאמור, משלמת החברה לפנטהאוז נכון למועד דוח זה, סך חודשי של כ- 85 אלפי ש"ח. ולאחר העדכון יעלה סך חודשי זה לכ- 120 אלפי ש"ח. דירקטוריון החברה אישר את עדכון העסקה כאמור בהסכם השתתפות והחזר הוצאות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות, לאחר שוועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין.
- (ג) ביום 19 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 11 באוגוסט תשלום מענק בסך של כ- 89 אלפי ש"ח לפנטהאוז ו/או חברה אחרת בשליטת משפחת דהוקי, וזאת לצורך תשלום מענקים באותו הסכום על ידי החברה בשליטת משפחת דהוקי לעובדים המועסקים על ידה והמעמידים לחברה, לרבות חברות בשליטתה, שירותים, כאמור בס"ק (ב) לעיל וזאת בגין עבודתם בשנת 2023. דירקטוריון החברה אישר את תשלום המענקים אמור כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות, לאחר שוועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין.

ביום 27 בנובמבר 2024, החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה, כדלקמן :

- 1) לאשר את תיקון תקנה 16.2 בתקנון החברה. לפרטים ראו תקנון החברה שפרסמה החברה ביום 27 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-619922).
- 2) לאשר את מינויו של מר שלמה עקריש לכהן כדירקטור בחברה אשר מינויו הומלץ על ידי אספן גרופ. מינויו של מר שלמה עקריש לכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה יהיה בתוקף החל ממועד ההחלטה וזאת חלף כהונתו כדירקטור חליף של מר גיא פרג אשר ימשיך לכהן כדירקטור אשר מינויו הומלץ על ידי אספן גרופ.
- 3) לאשר את מינויו של מר ליאור סביר לכהן כדירקטור בחברה אשר מינויו הומלץ על ידי KFS Nominees Ltd וזאת חלף כהונתו כדירקטור חליף של עו"ד אברהם אברמן אשר יחדל לכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה אשר מינויו הומלץ על ידי KFS Nominees Ltd.
- 4) בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לאשר את חתימת החברה על הסכם בעלי המניות החדש וכן לאשר את התחייבויות החברה לויתור מלא, סופי מוחלט ובלתי חוזר, על כל תביעה, טענה, דרישה או כיוצ"ב שיש לה כלפי בעלי המניות ופנטהאוז ו/או כלפי בעלי המניות של הצדדים לויתור ו/או כלפי בעלי תפקידים אצל הצדדים לויתור ו/או נושא משרה המכהנים בצדדים לויתור. יצוין כי ויתור החברה כאמור על פי הסכם בעלי המניות החדש תבוטל ככל שלא תושלם ההנפקה לציבור.
- 5) בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לאשר את התקשרות החברה במערכת מסמכים עם תאגיד בנקאי המעמיד מימון לחברה ולחברות בנות שלה, במסגרתם, בין היתר, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים ובכללם השלמת ההנפקה לציבור וחתימת החברה על כתב התחייבות חדש כלפי הבנק, כתבי ערבות שחתמו מר שלמה דהוקי, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ואספן גרופ להבטחת התחייבויות החברה וחברות בנות שלה כלפי הבנק יוסרו. יצוין כי על פי כתב ההתחייבות החדש כלפי הבנק, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות אשר יבדקו אחת לשנה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה שעיקרם: עמידה ביחס חוב לבטוחה שלא יעלה על 70% ועמידה ביחס כיסוי שלא יפחת מ-1.1, וזאת החל מהדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025.
- ההחלטות המפורטות בסעיפים 6 עד 10 (כולל) להלן תיכנסנה לתוקף מייד עם ובכפוף להשלמת ההנפקה לציבור, השלמת הצעת מכר של 30% ממניות החברה על ידי אספן גרופ בע"מ בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות החדש כאמור בסעיף 6 לעיל וזאת עד ליום 28 בפברואר 2025 ולהפיכתה של החברה לחברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות").
- 6) בהמשך להמלצת ועדת התגמול של החברה ואישור דירקטוריון החברה, לאשר בתוקף החל ממועד השלמת ההנפקה לציבור את עדכון והארכת מדיניות התגמול של החברה.
- 7) בהמשך להחלטת ועדת התגמול של החברה ולהחלטת דירקטוריון החברה, לאשר את עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם להעמדת שירותים על ידי פנטהאוז - חב' לבנין והשקעות בע"מ (להלן - "פנטהאוז") ו/או חברה אחרת בשליטת משפחת דהוקי (להלן - "החברה בשליטת משפחת דהוקי") לפיו מעמידה החברה בשליטת משפחת דהוקי שירותים באמצעות הגב' שמחה דהוקי, רעייתו של מר דהוקי (להלן - "גב' דהוקי") ובאמצעות מר רועי דהוקי, בנם של ה"ה מר דהוקי והגב' דהוקי.

8) בהמשך להחלטת ועדת התגמול של החברה ולהחלטת דירקטוריון החברה, לאשר תשלום מענק בסך של 110,000 ש"ח לחברה בשליטת משפחת דהוקי וזאת לצורך תשלומי מענקים על ידי החברה בשליטת משפחת דהוקי.

9) בהמשך להחלטת ועדת התגמול של החברה ולהחלטת דירקטוריון החברה, לאשר את עדכון תנאי כהונתו של מר שלמה דהוקי יו"ר הדירקטוריון, לרבות באמצעות חברה בשליטתו.

10) בהמשך להחלטת ועדת התגמול ולהחלטת דירקטוריון החברה, אישור תשלום מענק בהיקף של שש פעמים דמי הניהול החודשיים בסך של 480,000 ש"ח בתוספת מע"מ לחברה בשליטת משפחת דהוקי וזאת לצורך תשלומי מענק על ידי החברה בשליטת משפחת דהוקי למר שלמה דהוקי בגין פועלו בשנת 2023.

לפרטים נוספים אודות החלטות אסיפת בעלי המניות כפי שאושרו באסיפת בעלי המניות מיום 27 בנובמבר 2024, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-619915).

8. הארכת תשקיף המדף של החברה

ביום 6 במאי 2024, דיווחה החברה כי רשות ני"ע החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה עד ליום 12 במאי 2025.

9. השפעת העליה בשיעורי הריבית והאינפלציה במשק

בהמשך לגילוי שניתן בסעיף 6 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בריבית בנק ישראל, לעומת זאת, עלה המדד עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ- 3.5%. למועד הדוח, לקבוצה הלוואות צמודות למדד בסך של כ- 426 מיליוני ש"ח, ולעלייה האמורה במדד, השפעה שלילית בסך של כ- 12.5 מיליוני ש"ח על הרווח הנקי והכולל של החברה בתקופה המדווחת. בנוסף להשפעה האמורה, גם לחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הלוואות צמודות למדד, וההשפעה השלילית של עליית המדד על חלק החברה בתוצאות החברה הכלולה ועל הרווח הנקי והכולל של החברה מסתכמת בסך של כ- 3.4 מיליוני ש"ח נוספים בתקופה המדווחת.

10. עדכון לאמור בסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי שעניינו - "פרויקט חבצלת"

(א) עדכון לגבי עדכון הסכם שכירות ותפעול עם ישרוטל לתפעול וניהול המלון

בהמשך לגילוי שניתן בסעיף 9.2.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, ביום 19 במאי 2024 נחתם עדכון להסכם שנחתם עם ישרוטל בשנת 2017 ולפיו הזכות שעמדה לישרוטל לבטל את ההתקשרות בהסכם במקרה בו בניית המלון לא תושלם עד ליום 1 ביולי 2027, נדחתה עד ליום 31 בדצמבר 2027.

(ב) עדכון לגבי קבלת היתר בנייה למלון וכניסת הסכם ליווי לתוקף

בהמשך לגילוי שניתן בסעיף 9.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, ביום 30 במאי 2024, קיבלה החברה היתר בניה לתוספת קומות בקשר עם הפרויקט המלונאי של החברה ברחוב החבצלת בירושלים. בהתאם להיתר, אושרה תוספת של 2 קומות לכל אחד מהמבנים ובסה"כ 10 קומות לכל מבנה ואת העברתו של הגשר המחבר מהקומה הרביעית לקומה העשירית. וכן, אושרה תוספת של 69 חדרי מלון, כך שבית המלון יכלול 317 יחיד בסך הכול.

יצוין, כי קבלת היתר הבניה כאמור, היווה אחד מהתנאים המתלים המרכזיים לכניסתו לתוקף של הסכם הליווי להקמת בית המלון, כאשר החברה פועלת להשלמת יתר התנאים המתלים. במקביל, מועד

התקיימותם של התנאים המתלים הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2024, החברה פועלת להארכת מועד כניסתו לתוקף של הסכם המימון המותלה, מעבר למועד האמור.

ללא קשר להסכם הליווי, ושלא במסגרתו, בפרויקט קיימת מסגרת אשראי מכוח הסכם הלוואה בסך של 180 מיליוני ש"ח שהינה בתוקף עד ליום 1 בינואר 2026, נכון למועד הדוח הכספי, נוצל מתוכה סך של כ- 174 מיליוני ש"ח, לאחר תאריך המאזן נוצלה מסגרת האשראי כמעט במלואה והחברה תממן את המשך הבנייה באמצעים עצמיים, עד לכניסת הסכם הליווי לתוקף.

11. עדכון לגבי רכישת החזקות (50%) השותף גשם למשתכן בע"מ בפרויקט ביעוד למלונאות בצפת

בהמשך לגילוי שניתן בסעיף 11.13 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, ביום 11 באפריל 2024, חתמו החברה וגשם למשתכן בע"מ על הסכם סופי לרכישת מלוא החזקותיה (50%) של גשם למשתכן בע"מ במגרשים 1 ו-2 המצויים בגוש 13696 חלקות 2 ו-5 בצפת וזאת בתמורה לסך של כ- 13.3 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהשלמה העסקה, נוצר לחברה רווח בסך של כ- 4,698 אלפי ש"ח (לפני השפעת המס), אשר מוצג במסגרת רווח כולל אחר בקרן הון בגין הערכה מחדש רכוש קבוע.

לאחר השלמת הרכישה, החברה מחזיקה ב- 100% בפרויקט.

בחודש אוגוסט 2024, קיבלה החברה הלוואה בסך של 14 מיליוני ש"ח מבנק הפועלים בע"מ, בקשר עם מימון הרכישה הנ"ל. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.17%. הריבית משולמת מידי רבעון, קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד בחודש באוגוסט 2026.

12. עדכון לסעיף 3 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי שעניינו "השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה"

ביום 30 ביוני 2024, דירקטוריון החברה החליט להסמיך את הנהלת החברה לפעול לבחון אפשרות לפרסם דוח הצעת מדף (להלן - "דוח הצעת המדף"), על בסיס תשקיף מדף של החברה, על פיו יוצעו לציבור, בין בדרך של הצעת מכר ובין בדרך של הנפקת ניירות ערך על ידי החברה, מניות רגילות של החברה (להלן - "ההנפקה").

יצוין כי פרסום דוח הצעת המדף וביצוע ההנפקה על פיו, אם וככל שיפורסם דוח הצעת המדף, כפופים לשיקול דעתה של החברה ולקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה, אישור האורגנים המוסמכים של החברה, אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של המניות וכן לקבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום דוח הצעת המדף.

כמו כן, ובאותו מועד, נמסר לחברה על ידי בעלי המניות בחברה, KFS NOMINEES LTD (להלן - "KFS") ואספן גרופ (להלן ביחד - "בעלי המניות"), כי בעלי המניות התקשרו בהסכם בעלי מניות חדש שיכנס לתוקף מייד עם ובכפוף להשלמת ההנפקה, ואשר יחליף את הסכם בעלי המניות הקיים וזאת, בין היתר, לצורך הסדרת מערכת היחסים בין בעלי המניות, אם וככל שתבוצע ההנפקה כאמור (להלן - "הסכם בעלי המניות החדש"). ההסכם המותנה כאמור כולל הוראות בקשר עם הרכב הדירקטוריון וזכות למינוי דירקטורים, אופציית רכש ל-KFS לרכישת מניות החברה וכן בקשר עם תנאי ההנפקה לציבור. יצוין כי הסכם בעלי המניות החדש כפוף, בין היתר, לאישור האורגנים הרלוונטים באספן גרופ (לרבות אישור אסיפה כללית מיוחדת של אספן גרופ שזומנה נכון למועד פרסום הדוח ליום 1 בספטמבר 2024).

באסיפת בעלי המניות של אספן גרופ שהתכנסה ביום 1 בספטמבר 2024, הוחלט, ביו היתר, שלא לאשר את התקשרות החברה בהסכם בעלי מניות החדש ואת ההנפקה לציבור של מניות החברה על פיו.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי, KFS ואספן גרופ פועלים לגיבושו של הסכם בעלי מניות חדש.

נכון למועד אישור הדוח, טרם נקבעו סופית מבנה ההנפקה, מועד ההנפקה, היקפה ותנאיה ועל כן אין לראות באמור לעיל אינדיקציה ו/או התחייבות של החברה לביצוע ההנפקה ואין כל וודאות כי ההנפקה תצא לפועל.

13. עדכון לגבי קבלת היתר חפירה ודיפון לפרוייקט ברחוב כורש בירושלים

בהמשך לגילוי שניתן בסעיף 10.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, ביום 5 באוגוסט 2024, קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון לפרוייקט ברחוב כורש בירושלים.

14. עדכון לתקנה 26 בפרק פרטים נוספים על התאגיד

ביום 19 בספטמבר 2024 התפטרה גבי אביטל בר דיין מכהונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה.

15. עדכון בקשר עם הסמכת הנהלת החברה לפעול לגיוס חוב

ביום 20 באוגוסט 2024 דיווחה החברה כי דירקטוריון החברה החליט להסמיך את הנהלת החברה לפעול לגיוס חוב בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה, על פי דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף של החברה.

חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (להלן - "התקופה המדווחת" ו- "הרבעון המדווח", בהתאמה)

בהתאם להוראות תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (להלן - "תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה), הסוקר את פעילות הקבוצה. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 (להלן - "הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

מועד אישור הדוח על המצב הכספי על ידי דירקטוריון החברה יכונה להלן "תאריך אישור הדוח".

הסברי דירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. כללי

החברה קמה והתאגדה בישראל, לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, ביום 16 במאי 2007 כחברה פרטית מוגבלת במניות. ביום 16 במאי 2022, הנפיקה החברה לראשונה לציבור אגרות חוב (סדרה א') של החברה, אשר הוצעו לציבור על פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור (IPO) שפרסמה החברה ביום 21 בפברואר 2022, נושא תאריך 22 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 020938-01-2022), כפי שתוקן ביום 28 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 01-2022-051940) (להלן - "התשקיף להשלמה"), ועל פי ההודעה המשלימה לו מיום 12 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 01-2022-057763) (להלן - "ההודעה המשלימה"), ויחד עם התשקיף להשלמה - "התשקיף"). בעקבות השלמת רישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה לני"ע בת"א בע"מ על פי התשקיף, הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן - "חוק החברות").

2. תיאור תמציתי של החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה:

2.1 נכון למועד הדוח ולתאריך אישור הדוח, לחברה שני תחומי פעילות עיקריים:

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

2.1.2 פעילות המלונאות - החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטה לייזום, רכישה והפעלה של מלונות ממותגים בינלאומיים בישראל, באמצעות הסכמי זיכיון ועל פי הסכמי שכירות וניהול (להלן - "תחום המלונאות").

לפירוט אודות תחומי הפעילות הנ"ל ראו סעיף 2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

לגילוי בדבר השלכות מלחמת חרבות הברזל על הפעילות העסקית של החברה ראו סעיף 3 לחלק א' לעיל.

לגילוי אודות עדכונים לדוח התקופתי לשנת 2023 ראו חלק א' לעיל.

2.2 המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2023:

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר		סעיף
		2023	2024	
אלפי ש"ח				
הגידול ביתרת המזומנים נובע בעיקר מהתמורה מהנפקת אגרות חוב של החברה מחודש ינואר 2024, ראו סעיף 8 להלן.	67,263	118,315	73,813	מזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים בפרויקט מלון PULLMAN במבשרת ציון ובמלון חבצלת בירושלים, אשר ממומנים במסגרת הסכמי מימון וליווי בנקאי. הגידול ביתרת המזומנים נובע מהעמדת הון עצמי על ידי החברה בפרויקט במבשרת (ראו סעיף 1 בחלק א' לעיל).	5,908	-	19,886	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
	1,611	1,594	1,127	פקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש
לקוחות שוטפים מהפעילות המלונאית.	1,636	3,130	3,710	לקוחות
כולל בעיקר יתרות מס ערך מוסף לקבל.	5,172	4,642	2,962	חייבים ויתרות חובה
	81,590	127,681	101,498	סה"כ נכסים שוטפים
IFRS 16 - בגין שכירת משרדי החברה.	2,257	865	2,003	נכס זכות שימוש
השקעה בחברת צפון הירקון בע"מ, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.	44,662	45,969	43,870	השקעות בתאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשקעות בפרויקט מלון חבצלת בירושלים.	1,304,599	1,281,096	1,346,988	נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשקעות ברכישת חלק נוסף בפרויקט בצפת (ראו סעיף 10 בחלק א' לעיל) ובבנייה של מלון PULLMAN מבשרת ציון.	662,711	637,805	727,930	רכוש קבוע, נטו
	2,014,229	1,965,735	2,120,791	סה"כ נכסים לא שוטפים
	2,095,819	2,093,416	2,222,289	סה"כ נכסים

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר		סעיף
		2023	2024	
א ל פ י ש ם				
הקיטון נובע בעיקר מכך שאשראי בסך של כ- 121.7 מיליוני ש"ח (קרן) שהתקבל במסגרת הליווי הבנקאי בפרוייקט PULLMAN ואשר מועד סיומו היה 1 באפריל 2024 עפ"י הסכם הליווי, והוצג ליום 31 בדצמבר 2023 במסגרת התחייבויות שוטפות, מוצג ליום 30 בספטמבר 2024 בזמן ארוך, לאור כך שבתקופה המדווחת נחתם הסכם מימון וליווי עם התאגיד הבנקאי ומועד פירעון האשראי עודכן לתום שנת 2025 (ראו סעיף 1 בחלק א' לעיל)..	134,274	133,219	4,832	אשראי מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב	12,302	12,302	15,789	חלויות שוטפות של אגרות חוב
נובע מהמשך עבודות הבניה במלון PULLMAN מבשרת ציון ומפעילות מלונות איביס בירושלים.	7,804	7,433	8,528	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
הוצאות לשלם, ריבית לשלם על הלוואות מתאגידים בנקאיים, זכאים בגין רכוש קבוע ועובדים מפעילות שוטפת.	18,315	26,604	17,861	זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות יישום IFRS 16 - בגין שכירת משרדי החברה.	279	303	299	חלויות שוטפות של התחייבות חכירה
	172,974	179,861	47,309	סה"כ התחייבויות שוטפות
יישום IFRS 16 - בגין שכירת משרדי החברה.	2,038	618	1,812	התחייבויות חכירה
התחייבות בגין שירותי בניה בפרוייקט המרד בתל אביב, לפי הסכם עם עיריית ת"א.	11,500	11,500	11,500	התחייבות למתן שירותי בניה
הלוואה מישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ בקשר עם פרויקט חבצלת בירושלים.	10,000	10,000	10,000	הלוואה מאחר
אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה. ראו סעיף 8 להלן.	211,155	222,603	271,742	אגרות חוב
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהלוואה בסך של 33 מיליוני ש"ח שהתקבלה בפרוייקט מפרץ אמנון (ר' סעיף 2 בחלק א' לעיל), הלוואה בסך של 14 מיליוני ש"ח שהתקבלה בפרוייקט צפת (ר' סעיף 10 בחלק א' לעיל), מאשראי שהתקבל במסגרת הליווי הבנקאי בפרוייקט PULLMAN במבשרת ומהסיבה שתוארה בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים לעיל.	522,774	504,701	763,652	הלוואות מתאגידים בנקאיים
עתודה לפרישה של עובדי המלונות.	634	532	414	עודף עתודה לפיצויי פרישה
הקיטון נובע בעיקר מעדכון עתודה למס בגין הפסדים לצרכי מס שנוצרו בתקופת הדוח ועלייה במדד, שהשפיעה על שווי הנכסים לצורכי מס.	169,990	170,507	157,355	מיסים נדחים
	928,091	920,461	1,216,475	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	18,366	18,366	18,366	הון מניות
	532,068	531,493	532,875	פרמיה וקרנות הון
יתרת הפסד בחברת פאי סיאם הנביאים ירושלים בע"מ (חל"צ)	(32,139)	(26,214)	(47,303)	יתרת הפסד בחברה לתועלת הציבור
השינוי נובע מהפסד לתקופה	476,459	469,449	454,567	יתרת רווח
	994,754	993,094	958,505	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה
	2,095,819	2,093,416	2,222,289	סה"כ התחייבויות והון

2.3 תוצאות הפעילות

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוחות על רווח או הפסד לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופות המקבילות בשנת 2023 ולעומת שנת 2023 :

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
		2023	2024	2023	2024	
		אלפי ש"ח				
ההכנסות נובעות בעיקר מהכנסות של מלון איביס RED ומלון איביס סטייל בירושלים. הקיטון בתקופת הדוח וברבעון המדווח לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מפגיעה בהכנסות בעקבות פרוץ מלחמת חרבות ברזל ואיכלוס המלונות ע"י מפונים. כמו כן, הסעיף כולל הכנסות מהשכרת נכסים בסך של כ- 1,696 אלפי ש"ח, מול הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 1,178 אלפי ש"ח. לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 3 לפרק א' לעיל.	37,102	8,818	8,677	29,608	21,543	הכנסות
עלות ההכנסות כוללת בעיקר את העלות של שני המלונות איביס RED ואיביס סטיילס בירושלים. כמו כן, בעלויות החזקת נכסים מושכרים חלה עלייה מסך של כ- 962 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ- 1,068 אלפי ש"ח בתקופה המדווחת.	(27,101)	(6,912)	(7,333)	(20,371)	(20,089)	עלות ההכנסות
	(23,422)	(26,858)	299	(36,642)	(3,156)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
הסעיף כולל עלויות עסקה ששולמו במסגרת השקעות בנכסי נדל"ן להשקעה בהקמה.	(17,569)	(118)	-	(16,883)	(3,204)	התאמת שווי הוגן, הפחתת עלויות עסקה
חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת, חברת צפון הירקון בע"מ. אשר מפעילה מלון בצפון הירקון בתל אביב.	(2,575)	(1,297)	(736)	(1,058)	(1,022)	חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
הוצאות מכירה ושיווק של שני מלונות איביס.	(3,012)	(828)	(470)	(2,526)	(1,167)	הוצאות מכירה ושיווק
	1,844	86	-	1,195	-	הכנסות אחרות

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
		2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח					
הסעיף כולל הפסד בסך של 1,137 אלפי ש"ח בגין מכרז לרכישת מקרקעין, אשר לא הושלם בפועל, ותשלום בסך של 3,288 אלפי ש"ח ליו"ר הדירקטוריון בגין שנת 2022, ראו סעיף 6(א) לחלק א' לעיל.	-	-	(1,137)	-	(4,425)	הוצאות אחרות
	(10,107)	(2,480)	(2,517)	(7,425)	(7,676)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(44,840)	(29,589)	(3,217)	(54,030)	(19,196)	סה"כ הפסד מפעולות
הוצאות מימון שוטפות לפרויקטים שאינם מלווים בהסכמי מימון או בגין נכסים שאינם כשירים, כאשר הוצאות מימון לפרויקטים שיש לגביהם הסכמי מימון וליווי בנקאי ובגין נכסים אשר הינם כשירים, מהווים לנכס הממומן. הוצאות המימון בתקופה המדווחת כוללות סך של כ- 15.2 מיליוני ש"ח בגין הנפקות האג"ח שבוצעו בשנת 2022 ובשלוש הרחבות להנפקה זו, לעומת הוצאות מימון בגין אג"ח בסך של כ- 9.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון בתקופה המדווחת גדלו, מעבר לגידול האמור בגין האג"ח, גם בגין מימון בגין הלוואות בסך של כ- 426 מיליוני ש"ח מבנקים, אשר עד לתום שנת 2023 נשאו ריבית בשיעור הפריים בתוספת מרווח, והחל מאותו מועד הוחלפו בהלוואות צמודות למדד אשר נושאות ריביות נמוכות יותר. הגידול בהוצאות המימון בתקופה המדווחת וברבעון המדווח נבע בעיקר מעלייה במדד בשיעור של כ- 3.5% וכ- 1.6%, בהתאמה.	(31,890)	(8,202)	(10,921)	(23,095)	(30,735)	הוצאות מימון, נטו
	(76,730)	(37,791)	(14,138)	(77,125)	(49,931)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
	15,310	8,080	4,762	14,620	12,875	הכנסות מס
	(61,420)	(29,781)	(9,376)	(62,505)	(37,056)	הפסד לתקופה
	575	-	(2,811)	-	807	רווח (הפסד) כולל אחר
	(60,845)	(29,781)	(12,187)	(62,505)	(36,249)	סה"כ הפסד כולל

2.4 מימון, נזילות ותזרים מזומנים

פעילות החברה ממומנת מהון עצמי, הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה ומהלוואות אותן נוטלת הקבוצה למימון פעילותה המובטחות ברובן באמצעות נכסי הקבוצה. לפרטים נוספים אודות מימון החברה ראו סעיף 17 לדוח התקופתי לשנת 2023.

ליום 30 בספטמבר 2024, הסתכמו יתרות המזומנים ושווה המזומנים של הקבוצה לסך של כ- 73,813 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו יתרת המזומנים ושווה המזומנים של הקבוצה לסך של כ- 67,263 אלפי ש"ח.

הסברי החברה לתוצאות בתקופת הדוח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
		2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח					
הירידה בתזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בתקופות המדווחות, לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובעת בעיקר מפגיעה בהכנסות בעקבות פרוץ מלחמת חרבות הברזל ואיכלוס המלונות ע"י מפונים.	18,127	19,603	2,271	24,276	2,922	תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
נובע בעיקר מתשלום עבור השקעות בבניית מלון PULLMAN במבשרת ציון.	(225,770)	(21,035)	(45,757)	(182,273)	(116,407)	תזרים מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
התזרים החיובי בתקופה המדווחת נובע בעיקר מתמורה, נטו בסך של כ- 60.1 מיליוני ש"ח שהתקבלה מהנפקת אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת הסדרה, ראו סעיף 8 להלן, ומקבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים אשר שימשו בעיקר להשקעות בבניית מלון PULLMAN במבשרת ציון, בפרוייקט במפרץ אמנון ולרכישת חלק מפרוייקט צפת.	89,777	52,267	12,022	91,183	120,035	תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

3. גילוי תזרים מזומנים חזוי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970 ("תקנות הדוחות")

בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ו"סולו" של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה הון חוזר חיובי.

בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. בהתאם לדוחות הכספיים "סולו" של החברה ליום 30 בספטמבר 2024, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 5,228 אלפי ש"ח, אשר אינו עולה לכדי תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת.

לדעת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, אין לחברה בעיית נזילות, וזאת בהתבסס על יתרות מזומנים בקופת החברה בסך של כ- 73.8 מיליוני ש"ח, על המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל (תוך התאמות הנדרשות בתקופת המלחמה ולאחריה, ראו סעיף 3 בחלק א' לעיל), האפשרות לביצוע גיוס חוב של סדרת אגרות חוב חדשה מהציבור, שמירה על מסגרות אשראי בבנקים וכן אפשרות לקבלת אשראי כנגד נכסים של החברה שההתחייבות בגינם נמוכה באופן משמעותי על שווים ההוגן או שאינם משועבדים לטובת גורמים מממנים. כמו כן, בהתאם להסכם בין בעלי המניות של החברה (ראו סעיף 6 בפרק עדכון עסקי התאגיד לעיל), החברה החלה בקידום התהליך בקשר עם בחינת אפשרות להנפקה לציבור של מניותיה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. יצוין כי הנפקת מניות כאמור, כפופה לשיקול דעתה של החברה ולקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה, אישור האורגנים המוסמכים של החברה, אישור האורגנים הרלוונטים באספן גרופ, אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של המניות וכן לקבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום דוח הצעת המדף.

היבטי ממשל תאגידי

4. תרומות

נכון למועד הדוח, לחברה אין מדיניות בנושא תרומות. בתקופת הדוח לא בוצעו תרומות.

5. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 18 בספטמבר 2024 חדלה גברת אביטל בר דיין, שהוגדרה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, לכהן כדירקטורית בחברה.

פרט לכך, לא חל שינוי ביחס לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023.

6. גילוי בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים

ביום 18 בספטמבר 2024 חדלה גברת אביטל בר דיין, שהוגדרה כדירקטורית בלתי תלויה, לכהן כדירקטורית בחברה.

פרט לכך, לא חל שינוי ביחס לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023.

7. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

לא חל שינוי מהותי ביחס לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023.

8. אג"ח (סדרה א')

בחודש מאי 2022, הנפיקה החברה 100 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, על פי תשקיף להשלמה והודעה משלימה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראו תשקיף להשלמה, ההודעה המשלימה ושטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואשר נכלל בתשקיף להשלמה. בחודש ספטמבר 2022, הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה א') בהנפקת כ- 101 מיליוני ש"ח ע.ג. נוספים, בחודש אוגוסט 2023 הורחבה הסדרה בהנפקת 45 מיליוני ש"ח נוספים ובחודש ינואר 2024, הורחבה הסדרה בהנפקת סך של כ- 66 מיליוני ש"ח נוספים. למועד הדוח ולתאריך אישור הדוח, יתרות הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') הינן בסך של 300 מיליוני ש"ח.

(א) עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב:

האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום תקופת הדיווח ובמהלכה	סדרה
לא	לא	כן	א'

(ב) במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

אמת מידה פיננסית						סדרה
יחס חוב פיננסי ל-CAP			הון עצמי מינימלי			
נכון ליום 30 בספטמבר 2024	סף מקסימאלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית	סף מקסימאלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי (*)	נכון ליום 30 בספטמבר 2024	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי (*)	
49.9% -כ	70%	75%	כ- 959 מיליוני ש"ח	585 מיליוני ש"ח	520 מיליוני ש"ח	א'

(*) לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה.

9. הערכות שווי

להלן יובאו הפרטים הנדרשים בקשר עם הערכות השווי שבוצעו לנכסי הנדלין של הקבוצה:

לתאריך 30/09/2024

ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה	מודל הערכה	האם הסכם קיים שיפוי?	זיהוי המעריך ואיפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלות בחברה	שווי נוסף שהערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נוסף הערכה
שיעור היוון וחווה שכירות	היוון הכנסות עפ"י מודל הכנסות תפעולי וחילוץ השווי למצבו. גישת ההשוואה לשטחי המסחר	לא	מר ארז כהן, משפטן ושמאי מקרקעין. בעל ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים. אינו תלוי בחברה	316,200	30/09/2024	פרויקט חבצלת
עסקאות השוואה ושיעור היוון	גישת ההשוואה לקרקע			179,366		מתחם בזק-ההגנה
חווה שכירות ושיעור היוון	שילוב בין גישת היוון הכנסות (40%) וגישת ההשוואה (60%)			150,366		פרויקט תל אביב הקטנה *
עסקאות השוואה	גישת ההשוואה			269,499		פרויקט המרד
עסקאות השוואה ושיעור היוון	שילוב בין גישת היוון הכנסות (40%) וגישת ההשוואה (60%)			125,500 **		מלון איביס סטיילס **
עסקאות השוואה ושיעור היוון	שילוב בין גישת היוון הכנסות (60%) וגישת ההשוואה (40%)			146,743		מלון איביס סיטי סנטר
שיעור היוון וחווה שכירות	היוון הכנסות לקביעת שווי מלון כגמור וחילוץ למצבו הנוכחי			395,364		בית המלון במבשרת
שיעור היוון וחווה שכירות	היוון הכנסות לקביעת שווי מלון כגמור וחילוץ שווי מרכיב הקרקע			237,099		מגרש בייעוד מלונאות חוף אמנון, סובב כנרת
שיעור היוון ודמי שכירות	היוון הכנסות מדמי שכירות ראויים			118,383		פרויקט הנביאים

* מייצג 50% המוחזקים ע"י החברה בשיטת השווי המאזני.

** בדבר הפחתה שבוצעה ברבעון המדווח בשווי המלון ראו סעיף 3 בחלק א' לעיל.

לפרטים בהתאם לעמדה משפטית של רשות ני"ע מס' 30-105 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאד לתאגיד, ראו דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023. יצוין כי לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה.

תאריך: 28 בנובמבר 2024

פאי סיאם בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

פאי סיאם בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או (ההפסד) הכולל
7-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
22-10	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



**דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
פאי סיאם בע"מ**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של פאי סיאם בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה כלולה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של 43,870 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024, ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכמו לסך של 1,022 אלפי ש"ח ולסך של 736 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק, 28 בנובמבר 2024

*An independent member firm of
Moore global network limited -
members in principal cities
throughout the world*

פאי סיאם בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
67,263	118,315	73,813	נכסים שוטפים
5,908	-	19,886	מזומנים ושווי מזומנים
1,611	1,594	1,127	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
1,636	3,130	3,710	פקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש לקוחות
5,172	4,642	2,962	חייבים ויתרות חובה
81,590	127,681	101,498	
2,257	865	2,003	נכסים לא שוטפים
44,662	45,969	43,870	נכס זכות שימוש
1,304,599	1,281,096	1,346,988	השקעות בתאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
662,711	637,805	727,930	נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן
2,014,229	1,965,735	2,120,791	רכוש קבוע, נטו
2,095,819	2,093,416	2,222,289	
134,274	133,219	4,832	התחייבויות שוטפות
12,302	12,302	15,789	אשראי מתאגידים בנקאיים
7,804	7,433	8,528	חלויות שוטפות של אגרות חוב
18,315	26,604	17,861	התחייבות לספקים ונותני שירותים
279	303	299	זכאים ויתרות זכות
172,974	179,861	47,309	חלויות שוטפות של התחייבות חכירה
2,038	618	1,812	התחייבויות לא שוטפות
11,500	11,500	11,500	התחייבות חכירה
10,000	10,000	10,000	התחייבות למתן שרותי בניה
522,774	504,701	763,652	הלוואות מאחר
211,155	222,603	271,742	הלוואות מתאגידים בנקאיים
634	532	414	אגרות חוב
169,990	170,507	157,355	עודף עתודה לפיצויי פרישה
928,091	920,461	1,216,475	מסים נדחים
18,366	18,366	18,366	הון
532,068	531,493	532,875	הון מניות
(32,139)	(26,214)	(47,303)	פרמיה וקרנות הון
476,459	469,449	454,567	יתרת הפסד בחברה לתועלת הציבור
994,754	993,094	958,505	יתרת רווח
2,095,819	2,093,416	2,222,289	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה

28 בנובמבר 2024

משה קאלו
מנהל כספים

נפתלי וינגרטן
מנכ"ל

שלמה דהוקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

פאי סיאם בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או (ההפסד) הכולל

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
35,618	8,543	7,790	28,502	19,847	הכנסות:
1,484	275	887	1,178	1,696	הכנסות מתפעול בתי מלון
<u>37,102</u>	<u>8,818</u>	<u>8,677</u>	<u>29,680</u>	<u>21,543</u>	הכנסות מהשכרת נכסים
(21,440)	(5,347)	(5,884)	(16,007)	(15,783)	עלויות:
(4,308)	(1,150)	(1,080)	(3,402)	(3,238)	עלות תפעול בתי מלון
(1,353)	(415)	(369)	(962)	(1,068)	הוצאות פחת בתי מלון
<u>(27,101)</u>	<u>(6,912)</u>	<u>(7,333)</u>	<u>(20,371)</u>	<u>(20,089)</u>	עלות החזקת נכסים מושכרים
10,001	1,906	1,344	9,309	1,454	רווח גולמי
(23,422)	(26,858)	299	(36,642)	(3,156)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(17,569)	(118)	-	(16,883)	(3,204)	הפחתת עלויות עסקה של נדל"ן להשקעה בהקמה
(2,575)	(1,297)	(736)	(1,058)	(1,022)	חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(3,012)	(828)	(470)	(2,526)	(1,167)	הוצאות מכירה ושיווק
1,844	86	-	1,195	-	הכנסות אחרות
-	-	(1,137)	-	(4,425)	הוצאות אחרות
<u>(10,107)</u>	<u>(2,480)</u>	<u>(2,517)</u>	<u>(7,425)</u>	<u>(7,676)</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
(44,840)	(29,589)	(3,217)	(54,030)	(19,196)	הפסד תפעולי
2,948	603	1,493	2,089	3,082	הכנסות מימון
<u>(34,838)</u>	<u>(8,805)</u>	<u>(12,414)</u>	<u>(25,184)</u>	<u>(33,817)</u>	הוצאות מימון
(76,730)	(37,791)	(14,138)	(77,125)	(49,931)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
15,310	8,010	4,762	14,620	12,875	הכנסות מס
<u>(61,420)</u>	<u>(29,781)</u>	<u>(9,376)</u>	<u>(62,505)</u>	<u>(37,056)</u>	הפסד לתקופה
747	-	(3,650)	-	1,048	רווח (הפסד) כולל אחר:
(172)	-	839	-	(241)	סכומים שלא יסווגו מחדש לרווח או ההפסד:
575	-	(2,811)	-	807	הערכה מחדש בגין שערורך רכוש קבוע
<u>(60,845)</u>	<u>(29,781)</u>	<u>(12,187)</u>	<u>(62,505)</u>	<u>(36,249)</u>	השפעת המס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
<u>(3.34)</u>	<u>(1.62)</u>	<u>(0.51)</u>	<u>(3.4)</u>	<u>(2.02)</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<u>(60,845)</u>	<u>(29,781)</u>	<u>(12,187)</u>	<u>(62,505)</u>	<u>(36,249)</u>	סה"כ הפסד
<u>(3.34)</u>	<u>(1.62)</u>	<u>(0.51)</u>	<u>(3.4)</u>	<u>(2.02)</u>	רווח למניה מיוחס לבעלי מניות החברה
					הפסד בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

פאי סיאם בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>קרן הון בגין</u>	<u>קרן הון בגין</u>	<u>קרן הון בגין</u>	<u>פרמיה על</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>בחברה</u>	<u>הערכה מחדש</u>	<u>קרן הון בגין</u>	<u>בעל שליטה</u>	<u>מניות</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>לתועלת</u>	<u>רכוש קבוע</u>	<u>וצדדים</u>	<u>קשורים</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>הציבור</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
								לתקופה של
								תשעה חודשים
								שהסתיימה ביום
								30 בספטמבר
								2024 (בלתי
								מבוקר):
								יתרה ליום
								1 בינואר 2024
								(מבוקר)
994,754	476,459	(32,139)	106,310	31,574	394,184	18,366		הפסד לתקופה
(37,056)	(21,892)	(15,164)	-	-	-	-		רווח כולל אחר
807	-	-	807	-	-	-		
<u>958,505</u>	<u>454,567</u>	<u>(47,303)</u>	<u>107,117</u>	<u>31,574</u>	<u>394,184</u>	<u>18,366</u>		יתרה ליום
								30 בספטמבר
								2024 (בלתי
								מבוקר)
								קרן הון בגין
								עסקה עם
								בעל שליטה
								וצדדים
								קשורים
								פרמיה על
								מניות
								אלפי ש"ח
								אלפי ש"ח
								הון מניות
								אלפי ש"ח
								לתקופה של תשעה
								חודשים
								שהסתיימה ביום
								30 בספטמבר
								2023 (בלתי
								מבוקר):
								יתרה ליום
								1 בינואר 2023
								(מבוקר)
1,055,599	508,305	(2,565)	105,735	31,574	394,184	18,366		הפסד לתקופה
(62,505)	(38,856)	(23,649)	-	-	-	-		
<u>993,094</u>	<u>469,449</u>	<u>(26,214)</u>	<u>105,735</u>	<u>31,574</u>	<u>394,184</u>	<u>18,366</u>		יתרה ליום
								30 בספטמבר
								2023 (בלתי
								מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

פאי סיאם בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>יתרת הפסד בחברה לתועלת הציבור</u>	<u>קרן הון בגין הערכה מחדש רכוש קבוע</u>	<u>קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה וצדדים קשורים</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
							לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):
970,692	459,168	(42,528)	109,928	31,574	394,184	18,366	יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)
(9,376)	(4,601)	(4,775)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(2,811)	-	-	(2,811)	-	-	-	הפסד כולל אחר
<u>958,505</u>	<u>454,567</u>	<u>(47,303)</u>	<u>107,117</u>	<u>31,574</u>	<u>394,184</u>	<u>18,366</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>יתרת הפסד בחברה לתועלת הציבור</u>	<u>קרן הון בגין הערכה מחדש רכוש קבוע</u>	<u>קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה וצדדים קשורים</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
							לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר):
1,022,875	494,105	(21,089)	105,735	31,574	394,184	18,366	יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
(29,781)	(24,656)	(5,125)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
<u>993,094</u>	<u>469,449</u>	<u>(26,214)</u>	<u>105,735</u>	<u>31,574</u>	<u>394,184</u>	<u>18,366</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

פאי סיאם בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>יתרת הפסד בחברה לתועלת הציבור</u>	<u>קרן הון בגין הערכה מחדש רכוש קבוע</u>	<u>קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה וצדדים קשורים</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
							לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר):
							יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
1,055,599	508,305	(2,565)	105,735	31,574	394,184	18,366	הפסד לשנה
(61,420)	(31,846)	(29,574)	-	-	-	-	רווח כולל אחר
575	-	-	575	-	-	-	
<u>994,754</u>	<u>476,459</u>	<u>(32,139)</u>	<u>106,310</u>	<u>31,574</u>	<u>394,184</u>	<u>18,366</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

פאי סיאם בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

	(61,420)	(29,781)	(9,376)	(62,505)	(37,056)
--	----------	----------	---------	----------	----------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

	125	(49)	(11)	23	(220)
	2,178	525	1,146	1,324	3,289
	-	-	6,353	-	12,350
	5,058	1,277	1,196	3,788	3,814
	-	-	1,137	-	1,137
	36,081	2,043	2,954	20,320	16,371
	23,422	26,858	(299)	36,642	3,156
	17,569	118	-	16,883	3,204
	2,575	1,297	736	1,058	1,022
	(15,310)	(8,010)	(4,762)	(14,620)	(12,875)
	71,698	24,059	8,450	65,418	31,248

שינוי בעתודה לפיצויי פרישה
הפחתת ניכיון בגין אג"ח
הפרשי הצמדה על הלוואות לזמן ארוך
הוצאות פחת
הוצאות אחרות
ריבית ששולמה
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
הפחתת עלויות עסקה של נדל"ן להשקעה בהקמה
חלק הקבוצה (ברוחי) הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

	1,216	110	(626)	(278)	(2,074)
	(367)	8,997	2,687	(889)	2,538
	1,865	3,473	3,059	1,494	724
	5,135	12,745	(1,923)	21,036	7,542
	7,849	25,325	3,197	21,363	8,730
	18,127	19,603	2,271	24,276	2,922

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עליה בספקים
ירידה (עלייה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

	(83,169)	(23,446)	(13,476)	(53,246)	(62,853)
	10,047	3,390	-	6,517	-
	(159,496)	(7,999)	(19,124)	(148,527)	(40,060)
	(210)	-	-	-	-
	3,124	3,038	(13,192)	9,032	(13,978)
	4,000	4,000	-	4,000	-
	(66)	(18)	35	(49)	484
	(225,770)	(21,035)	(45,757)	(182,273)	(116,407)

רכישת רכוש קבוע
מענק השקעה
רכישת נדל"ן להשקעה
מתן הלוואות לצדדים קשורים
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
פירעון הלוואות שנתנו לצדדים קשורים
שינוי בפיקדונות בתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

פאי סיאם בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(1,308)	-	-	(1,308)	-
(36,081)	(2,043)	(2,954)	(20,320)	(16,371)
(335)	(84)	(96)	(251)	(280)
585,094	4,327	16,300	50,591	88,318
40,102	40,102	-	40,102	60,785
(517,182)	(1,296)	(1,228)	(6,143)	(5,234)
(12,302)	-	-	-	-
<u>31,789</u>	<u>11,261</u>	<u>-</u>	<u>28,512</u>	<u>(7,183)</u>
<u>89,777</u>	<u>52,267</u>	<u>12,022</u>	<u>91,183</u>	<u>120,035</u>
(117,866)	50,835	(31,464)	(66,814)	6,550
<u>185,129</u>	<u>67,480</u>	<u>105,277</u>	<u>185,129</u>	<u>67,263</u>
<u>67,263</u>	<u>118,315</u>	<u>73,813</u>	<u>118,315</u>	<u>73,813</u>
<u>575</u>	<u>-</u>	<u>(2,811)</u>	<u>-</u>	<u>807</u>
964	-	-	-	2,400
<u>964</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,400</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון הלוואות מצדדים קשורים ובעלי עניין ריבית ששולמה
פירעון התחייבויות בגין חכירה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
תמורה מהנפקת אג"ח, בניכוי הוצאות הנפקה
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים
פרעון אג"ח
קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות מהותית שלא במזומן:

הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע

נספח ב' - מידע בדבר פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

רכישת רכוש קבוע כנגד אשראי ספקים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

פאי סיאם בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה:

החברה התאגדה ביום 16 במאי 2007. עיקר פעילותה (בעצמה ובאמצעות חברות בנות וכלולות) מרוכזת בשני תחומי פעילות עיקריים:

- (1) פעילות הנדל"ן המניב - ייזום, תכנון, רכישה והקמה של נדל"ן מניב.
- (2) פעילות המלונאות - ייזום, רכישה והקמה של מלונות חדשים וכן החזקה, תפעול וניהול המלונות.

בעקבות השלמת הנפקת ורישום אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר בבורסה לני"ע בת"א בע"מ, בחודש מאי 2022, הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

ב. השלכות מלחמת חרבות ברזל:

בהמשך לאמור בביאור 1 ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023. נכון ליום 30 בספטמבר 2024 ולמועד אישור הדוח על המצב הכספי, החברה מפעילה שני בתי מלון במרכז ירושלים, מלון איביס סיטי ירושלים ומלון איביס סיטי ירושלים המתבססים בשיגרה ברובם על תיירות נכנסת. נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי, שני בתי המלון עובדים בתפוסות ממוצעות נמוכות מהממוצעים לפני תחילת מלחמת חרבות ברזל בעקבות התמשכות מצב המלחמה.

בתקופה המדווחת שיעור התפוסה הממוצע בבתי המלון של הקבוצה עמד על כ- 53% (ברבעון המדווח - כ- 60%), כאשר עיקר האורחים היו מתיירות פנים. נכון לתקופה מתחילת השנה ועד לתאריך אישור הדוח, על המצב הכספי שיעור התפוסה בבתי המלון של הקבוצה עומד על כ- 53%, כאשר שיעור התפוסה מורכב מכ- 19% מפונים והשאר בעיקר מתיירות פנים.

הכנסות בתי המלון של הקבוצה בתקופה המדווחת, הנובעים מתשלומים מהמדינה בגין מפונים הסתכמו לסך של כ- 7,500 אלפי ש"ח (וסך של כ- 1,907 אלפי ש"ח לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024). על פי תוכנית פעולה לאומית לביצוע פינוי האוכלוסייה המצויה בסמוך לאזורי סיכון. התשלום עבור אירוח המפונים משולם על ידי המדינה על פי טבלת התעריפים שקבעה. נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי, האישור לאירוח המפונים באמצעות המדינה הינו עד ליום 31 בדצמבר 2024.

לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות והעקיפות על החברה. החברה מעריכה שבמידה והמלחמה תמשך, תהיה לכך השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה במהלך שנת 2024. ואף במהלך שנת 2025, ככל שהמלחמה תתארך.

לאור התמשכות המלחמה, ולאחר פניית הקבוצה, הסכימה Accor SA ("אקור") לוותר על העמלות המגיעות לה עד ליום 30 ביוני 2024. לגבי התקופות לאחר מכן, ועד להודעה חדשה בהתאם למצב הבטחוני שישרור, גובה העמלות נקבע בשיעור מסוים מהמחזור הכולל של הזמנות שיגיעו ממערכות אקור בלבד.

בהמשך לאמור בבאור 12 ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023. החברה עדכנה את התחזית התפעולית של המלון לשנים 2025-2029. כתוצאה מעדכון זה, החברה הפחיתה את שווי המלון בסך של 3,498 אלפי ש"ח (לפני השפעת המס), ושווי המלון הועמד על סך של 125,500 אלפי ש"ח. עקב ההפחתה הנ"ל, נוצר לחברה הפסד אשר מוצג במסגרת רווח (הפסד) כולל אחר בקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע.

ג. במהלך חודש ינואר 2024, גייסה החברה (באמצעות הרחבת סדרת אגרות החוב) 66,258 אלפי ש"ח ע.ג. (סדרה א') בתמורה לסך של כ- 61 מיליוני ש"ח, בניכוי הוצאות ניכיון והנפקה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

בנוגע לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבו החברה וחברת הבת שלה במסגרת התחייבויותיהן לגורמים המממנים (כמתואר בביאור 13 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים לשנת 2023) בנוגע להלוואות בסך של כ- 111 מיליוני ש"ח, המוצגות במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות. בהתאם להערכות הנהלת החברה, בשל הימשכות הלחימה כמתואר בסעיף ב' לעיל ובניגוד להערכותיה בעבר, החברה וחברת הבת שלה צופות כי לא תעמודנה בבחינת יחס כיסוי שירות חוב ליום 31 בדצמבר 2024, על פי כתבי ההתחייבויות שחתמו החברות.

פאי סיאם בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. (המשך)

בהתאם לאמור, פנתה הנהלת החברה לגורם המממן אשר ביום 27 במאי 2024 העניק לחברה כתב ויתור ולפיו יחס כיסוי שירות החוב לא יבחן ליום 31 בדצמבר 2024, ויבחן החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 על פי כתבי ההתחייבויות המקוריים, עם תיקון, כך שהיחס יבחן רק על פי דוחות כספיים שנתיים בלבד (ולא על בסיס דוחות רבעוניים).

להערכת הנהלת החברה, אין לחברה בעיית נזילות, וזאת בהתבסס על יתרות מזומנים בקופת החברה בסך של כ- 73.8 מיליוני ש"ח, על המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל (תוך התאמות הנדרשות בתקופת המלחמה ולאחריה), האפשרות לביצוע גיוס חוב מהציבור, בהנפקה לציבור של סדרת אגרות חוב חדשה, שמירה על מסגרות אשראי בבנקים, וכן אפשרות לקבלת אשראי כנגד נכסים של החברה שההתחייבות בגינם נמוכה באופן משמעותי על שווים ההוגן או שאינם משועבדים לטובת גורמים מממנים. כמו כן, בהתאם להסכם בין בעלי המניות של החברה (ראו ביאור 19 ה'2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים), החברה החלה בקידום התהליך בקשר עם בחינת אפשרות להנפקה לציבור של מניותיה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. יצוין כי הנפקת מניות כאמור, כפופה לשיקול דעתה של החברה ולקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה, אישור האורגנים המוסמכים של החברה, אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של המניות וכן לקבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום דוח הצעת המדף.

ד. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2024 (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ה. השפעת העליה בשיעורי הריבית והאינפלציה במשק:

במהלך הרבעון השלישי של השנה, לא חל שינוי מהותי בריבית בנק ישראל, לעומת זאת, המדד עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ- 3.5%. למועד הדוח, לקבוצה הלוואות צמודות למדד בסך של כ- 426 מיליוני ש"ח, ולעלייה האמורה במדד, השפעה שלילית בסך של כ- 12.5 מיליוני ש"ח על הרווח הנקי והכולל של החברה. בנוסף להשפעה האמורה, גם לחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הלוואות צמודות למדד, וההשפעה השלילית של עליית המדד על חלק החברה בתוצאות החברה הכלולה ועל הרווח הנקי והכולל של החברה מסתכמת בסך של כ- 3.4 מיליוני ש"ח נוספים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים:

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת הקבוצה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים.

בחניה זו נעשית באמצעות שיחות עם השמאים שביצעו את הערכות השווי במועד האחרון שבו בוצעו הערכות השווי, סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי הוגן של הנכס. במידה ולהערכת הקבוצה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת הקבוצה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו על ידי הערכה המתבצעת על ידי הקבוצה.

פאי סיאם בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן בהקמה בדוחות ביניים: (המשך)

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת הקבוצה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות. להערכת הנהלת הקבוצה, לאחר בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה, לא נמצא הצורך בעדכון השווי ההגון לתקופת הביניים.

ג. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים:

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון יושם החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

ד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

• תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים:

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

פאי סיאם בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם: (המשך)

- תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים: (המשך)

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש יישם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 3 - מגזרי פעילות

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, חברות הקבוצה עוסקות במגזרי פעילות כמפורט בביאור 1א'. המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 2 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות השנתיים.

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים הינו כדלקמן:

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):

סה"כ מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	מלונאות ורכוש קבוע בתפעול עצמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	
21,543	-	19,847	1,696	הכנסות מחיצוניים
(3,156)	-	-	(3,156)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(3,204)	-	-	(3,204)	הפחתת עלויות עסקה של נדל"ן להשקעה בהקמה
(1,022)	-	-	(1,022)	חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(19,196)	(268)	(6,475)	(12,453)	הפסד תפעולי מהמגזר
(30,735)	(12,554)	(7,882)	(10,299)	הוצאות מימון, נטו
(49,931)	(12,822)	(14,357)	(22,752)	הפסד לתקופה לפני מס

פאי סיאם בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):

סה"כ מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	מלונאות ורכוש קבוע בתפעול עצמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	
2,165,789	-	770,752	1,395,037	נכסי מגזר
56,500	56,500	-	-	נכסים שאינם מוקצים
<u>2,222,289</u>	<u>56,500</u>	<u>770,752</u>	<u>1,395,037</u>	סה"כ נכסים
987,883	-	366,673	621,210	התחייבויות מגזר
275,901	275,901	-	-	התחייבויות שאינן מוקצות
<u>1,263,784</u>	<u>275,901</u>	<u>366,673</u>	<u>621,210</u>	סה"כ התחייבויות

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר):

סה"כ מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	מלונאות ורכוש קבוע בתפעול עצמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	
29,680	-	28,502	1,178	הכנסות מחיצוניים
(36,642)	-	-	(36,642)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(16,883)	-	-	(16,883)	הפחתת עלויות עסקה של נדל"ן להשקעה בהקמה
(1,058)	-	-	(1,058)	חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(54,030)	118	4,531	(58,679)	רווח (הפסד) תפעולי מהמגזר
(23,095)	(9,512)	(5,523)	(8,060)	הוצאות מימון, נטו
(77,125)	(9,394)	(992)	(66,739)	הפסד לתקופה לפני מס

ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר):

סה"כ מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	מלונאות ורכוש קבוע בתפעול עצמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	
2,019,525	-	653,101	1,366,424	נכסי מגזר
73,891	73,891	-	-	נכסים שאינם מוקצים
<u>2,093,416</u>	<u>73,891</u>	<u>653,101</u>	<u>1,366,424</u>	סה"כ נכסים
872,166	-	317,013	555,153	התחייבויות מגזר
228,156	228,156	-	-	התחייבויות שאינן מוקצות
<u>1,100,322</u>	<u>228,156</u>	<u>317,013</u>	<u>555,153</u>	סה"כ התחייבויות

פאי סיאם בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים הינו כדלקמן: (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):

סה"כ מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	מלונאות ורכוש קבוע בתפעול עצמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	
8,677	-	7,790	887	הכנסות מחיצוניים
299	-	-	299	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	הפחתת עלויות עסקה של נדל"ן להשקעה בהקמה
(736)	-	-	(736)	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(3,217)	(109)	(996)	(2,112)	הפסד תפעולי מהמגזר
(10,921)	(2,486)	(5,158)	(3,277)	הוצאות מימון, נטו
(14,138)	(2,595)	(6,154)	(5,389)	הפסד לתקופה לפני מס

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר):

סה"כ מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	מלונאות ורכוש קבוע בתפעול עצמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	
8,818	-	8,543	275	הכנסות מחיצוניים
(26,858)	-	-	(26,858)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(118)	-	-	(118)	הפחתת עלויות עסקה של נדל"ן להשקעה בהקמה
(1,297)	-	-	(1,297)	חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(29,589)	86	129	(29,804)	רווח (הפסד) תפעולי מהמגזר
(8,202)	(3,426)	(1,943)	(2,833)	הוצאות מימון, נטו
(37,791)	(3,340)	(1,814)	(32,637)	הפסד לתקופה לפני מס

פאי סיאם בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים הינו כדלקמן: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר):

<u>סה"כ מאוחד אלפי ש"ח</u>	<u>התאמות למאוחד אלפי ש"ח</u>	<u>מלונאות אלפי ש"ח</u>	<u>נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח</u>	
37,102	-	35,618	1,484	הכנסות ממיצונים
(23,422)	-	-	(23,422)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(17,569)	-	-	(17,569)	הפחתת עלויות עסקה של נדל"ן להשקעה בהקמה
(2,575)	-	-	(2,575)	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(44,840)	118	4,494	(49,452)	רווח (הפסד) תפעולי מהמגזר
(31,890)	(13,632)	(8,086)	(10,172)	הוצאות מימון, נטו
(76,730)	(13,514)	(3,592)	(59,624)	הפסד לפני מס

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר):

<u>סה"כ מאוחד אלפי ש"ח</u>	<u>התאמות למאוחד אלפי ש"ח</u>	<u>מלונאות אלפי ש"ח</u>	<u>נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח</u>	
2,034,214	-	676,621	1,357,593	נכסי המגזר
61,605	61,605	-	-	נכסים שאינם מוקצים
2,095,819	61,605	676,621	1,357,593	סה"כ נכסים
889,471	-	325,040	564,364	התחייבויות המגזר
211,661	211,661	-	-	התחייבויות שאינן מוקצות
1,101,065	211,661	325,040	564,364	סה"כ התחייבויות

פאי סיאם בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 4 - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. פרויקט מלונאי במבשרת ציון (בבעלות מלונות החוף הצפוני):

בהמשך לאמור בביאור 12ד' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023, בדבר הסכם המימון, ביום 31 במרץ 2024 התקשרה מלונות החוף הצפוני בע"מ (להלן בסעיף זה - "הלווה") בהסכם מימון חדש ביחס לפרויקט הידוע כפרויקט מבשרת. מסגרת האשראי תהיה בתוקף החל ממועד חתימת הסכם המימון ותהא ניתנת לניצול החל ממועד התקיימות כל התנאים המקדמיים הקבועים להלן ותפקע ביום 31 בדצמבר 2025. תנאי לכניסתו לתוקף של ההסכם הינו עמידה בתנאים מקדמיים שהעיקריים שבהם מפורטים להלן וזאת עד ליום 30 ביולי 2024. (1) דרישת ההון העצמי הנדרש לא תפחת מסך של כ- 206.8 מיליון ש"ח, כאשר על פי דוח המפקח מטעם הבנק העמידה הלווה הון עצמי בסך של כ- 181.6 מיליון ש"ח, כך שהיא נדרשה להשלמת הון עצמי נוסף של כ- 25 מיליון ש"ח; (2) נערכו ונרשמו כדין הבטוחות בהתאם להסכם; (3) התקבל היתר בניה התואם את דוח האפס לפרויקט. במסגרת ההסכם עם הבנק, התחייב הבנק להעמיד אשראי בסך של 280 מיליון ש"ח, במועד סיום השלמת הבניה והפעלת המלון, כפוף לקיום כל התחייבויות הלווה כלפי הבנק באותו מועד, וזאת לתקופה של 120 חודשים בריבית שנתית משתנה של פריים בתוספת מרווח בשיעור של 1.35%. בתום 120 חודשים ממועד העמדת הלוואה (שהוא מועד הפירעון הסופי של הלוואה) הלווה תיפרע את כל יתרת תשלומי הריבית בגין ובקשר עם הלוואה ויתרת קרן הלוואה (60%) בתשלום אחד. בהתאם להוראות ההסכם עם הבנק, בתקופת ההפעלה החברה תשמור על כל אחד מהיחסים הפיננסיים, בכל עת ומעת, לעת כמפורט להלן: יחס חוב לבטוחה (LTV): לא יעלה על 70% ויחס כיסוי: לא יפחת מ- 1.15.

כחלק מהבטוחות למימון, ניתנה במסגרת הסכם המימון מיום 17 באוקטובר 2021 ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של מר שלמה דהוקי ושל אספן גרופ בע"מ, כאשר כל אחד מה"ה הנ"ל יהא ערב ל-50% מהמימון (להלן - "הערבות"). הערבות כאמור שניתנה במסגרת הסכם המימון מיום 17 באוקטובר 2021 תמשיך לחול באותם התנאים וללא שינוי ביחס להסכם המימון החדש עם הבנק. הסכם המימון עם הבנק כולל עילות לפרעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בניה.

נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי, התנאים המתלים האמורים התקיימו, כאשר השלמת ההון העצמי, אשר אמורה היתה להתבצע עד ליום 30 ביולי 2024, בהתאם להסכם. התבצעה בפועל ביום 25 ביולי 2024.

ב. פאי מפרץ אמנון:

בהמשך לאמור בביאור 11ב' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023. ביום 3 ביולי 2024, התקבל פסק דין ונקבע בו כי דין העתירה נדחית, וזאת לאחר שביהמ"ש ציין כי בהתנהלות מוסדות התכנון אשר אישרו את תכנית הבינוי לא נפלו פגמים אשר יש בהם כדי להצדיק התערבות בהחלטותיהם.

בנוסף, בהמשך לאמור בביאור 11ב' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023, ביום 19 במאי 2024 נחתם עדיין לחוזה שכירות ותפעול שנחתם עם ישרוטל בשנת 2022, ולפיו הזכות שעמדה לישרוטל לבטל את ההתקשרות בהסכם, במקרה בו לא יתקבל היתר לבניית המלון בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם נדחתה לתקופה של עד 36 חודשים ממועד חתימת הסכם השכירות והתפעול כלומר, עד לחודש יולי 2025.

במהלך הרבעון השני לשנת 2024, התקבלה הלוואה בסך 33 מיליון ש"ח, לפירעון בסכום אחד ביום 9 בינואר 2026. הלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.24%. כאשר תשלומי הריבית הינם רבעוניים.

ביום 8 ביולי 2024, קיבלה פאי מפרץ אמנון הודעת חיוב בהיטל השבחה בגין מגרש 607 בסך של כ- 11,052 אלפי ש"ח וזאת בהמשך לקידום תכנון המגרשים בועדות השונות וכחלק מהתנאים לקבלת היתר. בהתאם להוראות הסכם רכישת מניות פאי מפרץ אמנון (כמפורט בביאור 9 ב' (11) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023) ולמנגנון שנקבע בהסכם הרכישה כאמור, פנתה החברה למוכרת לקבלת חלקה בחיוב בהיטל ההשבחה בסך של כ- 4,011 אלפי ש"ח. ביום 22 בספטמבר 2024 הגישה החברה ערר על הודעת החיוב בהיטל ההשבחה, ביום 24 בספטמבר 2024 שילמה החברה את חלקה בהיטל השבחה בסך של כ- 7,114 אלפי ש"ח, והמוכרת הנפיקה ערבות בנקאית עבור חלקה בהיטל ההשבחה.

פאי סיאם בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 4 - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ג. רחוב חבצלת ירושלים:

בהמשך לאמור בביאור 11 ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023, ביום 19 במאי 2024 נחתם עדכון להסכם שכירות ותפעול שנחתם עם ישרוטל משנת 2017 ולפיו הזכות שעמדה לישרוטל לבטל את ההתקשרות בהסכם, במקרה בו בניית המלון לא תושלם עד ליום 1 ביולי 2027, נדחתה עד ליום 31 בדצמבר 2027.

במהלך הרבעון השלישי נרכשו חלקים נוספים בשיעור של כ- 0.49% בכל חלקה. נכון לתאריך אישור הדוח על המצב הכספי, החברה טרם נרשמה כבעלים על מלוא החלקים שנרכשו כאמור. החברה התקשרה בהסכמי רכישה ביחס ל- 96.363% מהזכויות בפרויקט. כתוצאה מהרכישה נוצר לחברה רווח מעליית ערך הנדל"ן בסך של כ- 977 אלפי ש"ח.

ביום 30 במאי 2024 התקבל היתר בניה לתוספת קומות בפרוייקט, בהתאם להיתר שהתקבל כאמור לעיל, אושרה לחברה תוספת של 2 קומות לכל אחד מהמבנים ובסה"כ 10 קומות לכל מבנה ואת העברתו של הגשר המחבר מהקומה הרביעית לקומה העשירית. כמו כן, אושרה תוספת של 69 חדרי מלון, כך שבית המלון יכלול כ- 317 יח"ד בסך הכול.

יצוין, כי קבלת היתר הבניה כאמור, היווה אחד מהתנאים המתלים המרכזיים לכניסתו לתוקף של הסכם הליווי להקמת בית המלון, כאשר החברה פועלת להשלמת יתר התנאים המתלים. במקביל, מועד התקיימותם של התנאים המתלים הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2024, החברה פועלת להארכת מועד כניסתו לתוקף של הסכם המימון המותלה, מעבר למועד האמור. ללא קשר להסכם הליווי, ושלא במסגרתו, בפרוייקט קיימת מסגרת אשראי מכוח הסכם הלוואה בסך של 180 מיליוני ש"ח שהינה בתוקף עד ליום 1 בינואר 2026, נכון למועד הדוח הכספי נוצל מתוכה סך של כ- 174 מיליוני ש"ח, לאחר תאריך המאזן נוצלה מסגרת האשראי כמעט במלואה והחברה תממן את המשך הבנייה באמצעים עצמיים, עד לכניסת הסכם הליווי לתוקף.

ד. צפת:

בהמשך לאמור בביאור 12 ג' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023. ביום 11 באפריל 2024 חתמו החברה וגשם למשתכן בע"מ (להלן "גשם") על הסכם סופי, לפיו תרכוש החברה את מלוא החזקות גשם (50%) במגרשים 1 ו- 2 המצויים בגוש 13696 חלקות 2 ו- 5 בצפת וזאת בתמורה לסך של כ- 13.3 מיליון ש"ח (לרבות החזר הלוואה והתחייבות נוספות הקשורות לפרוייקט אותן נטלה החברה). במהלך הרבעון השני של שנת 2024, הושלמה העסקה והחברה נרשמה כבעלת 100% בשני המגרשים. כתוצאה מהשלמה העסקה, נוצר לחברה רווח בסך של כ- 4,698 אלפי ש"ח, אשר מוצג במסגרת רווח כולל אחר בקרן הון בגין הערכה מחדש רכוש קבוע, לפני השפעת המס.

בחודש אוגוסט 2024, קיבלה החברה הלוואה בסך של 14 מיליוני ש"ח מבנק הפועלים בע"מ, בקשר עם מימון הרכישה הנ"ל. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - "המדד") ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.17%. הריבית משולמת מידי רבעון, קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד ביום 18 באוגוסט 2026.

ה. ים המלח:

בהמשך לאמור בבאור 11 ב' (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023. ההשגה שהגישה החברה על שומות מס הרכישה שיצאו לחברה נדחתה. החברה הגישה ערר על השומה. על פי דעת יועציה המשפטית של החברה, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי קבלת הערר של החברה.

ו. כורש:

בהמשך לאמור בבאור 11 ב' (6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023. ביום 5 באוגוסט 2024, קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון לפרוייקט ברחוב כורש בירושלים.

פאי סיאם בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 4 - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ז. תשקיף מדף:

ביום 6 במאי 2024, דיווחה החברה כי רשות ני"ע החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה עד ליום 12 במאי 2025.

ביאור 5 - עסקאות עם צדדים קשורים

א. בהמשך לאמור בביאור 23 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023, בתקופת הדוח שולמו למר שלמה דהוקי (בעצמו ו/או באמצעות חברות פרטיות בבעלות ובשליטתו), ולחברת אספן גרופ בע"מ סך של 720 אלפי ש"ח, לכל אחד מהם בגין שרותי ניהול.

ב. בהמשך לאמור בביאור 23 א' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023, ובעקבות אישורם של ועדת התגמול דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה מיום 27 במאי 2024 שולם מענק בגין שנת 2022 למר שלמה דהוקי, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי המניות בחברה בסך של 3,288 אלפי ש"ח. ההוצאה כלולה בדוח על הרווח (הפסד) הכולל, במסגרת ההוצאות האחרות.

ג. בהמשך לאמור בביאור 23 ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023, בתקופת הדוח שולמו סך של כ- 1,659 אלפי ש"ח לחברת פנטהאוז (חברה פרטית בשליטת מר שלמה דהוקי) ו/או לחברה אחרת בשליטת משפחת דהוקי (סכום זה הוון לנכסים אשר נמצאים בבנייה).

ד. בהמשך לאמור בביאור 23 ד' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023, החברה מקבלת שרותים משפטיים ממשרד בו שותף עו"ד אברהם אברמן שהינו דירקטור בחברה. במהלך תקופת הדוח הסתכמו התשלומים למשרד לסך של כ- 214 אלפי ש"ח.

ה. ביום 10 באפריל 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול מיום 21 בפברואר 2024, תשלום מענקים בהתאם למדיניות התגמול של החברה למר נפתלי וינגרטן, למר אהרון ברנשטיין ולמר משה קאלו בגין פעולות מיוחדות ובגין עבודתם בשנת 2023 כמפורט להלן:

- (1) תשלום מענק בהתאם להוראות מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, למר נפתלי וינגרטן, מנכ"ל החברה בגובה של 2 משכורות בסיס ובסך הכל בסך של 90 אלפי ש"ח (ברוטו).
- (2) תשלום מענק בהתאם להוראות מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, למר אהרון ברנשטיין, מנכ"ל שותפות מלונות איביס בגובה של 2 משכורות בסיס ובסך הכל בסך של 70 אלפי ש"ח (ברוטו).
- (3) תשלום מענק בהתאם להוראות מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, למר משה קאלו, מנהל הכספים של החברה בגובה של 2 משכורות בסיס ובסך הכל בסך של 60 אלפי ש"ח (ברוטו).

ו. ביום 19 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 11 באוגוסט 2024, את עדכון התקשרות החברה, לרבות באמצעות חברות בנות שלה, בהסכם השתתפות והחזר הוצאות עם פנטהאוז, וזאת בגין העמדת שירותים לחברה על ידי מספר עובדים המעמידים לפרויקטים של החברה שירותים של הנהלת חשבונות/ חשבות, מנהלי עבודה ומהנדסים ועובדים באתרי החברה, כפי שיהיו מעת לעת. בגין ההשתתפות והחזר הוצאות כאמור, משלמת החברה לפנטהאוז נכון למועד דוח זה, סך חודשי של כ- 85 אלפי ש"ח. ולאחר העדכון יעלה סך חודשי זה לכ- 120 אלפי ש"ח. דירקטוריון החברה אישר את עדכון העסקה כאמור בהסכם השתתפות והחזר הוצאות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות, לאחר שוועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין.

ז. ביום 19 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 11 באוגוסט תשלום מענק בסך של כ- 89 אלפי ש"ח לפנטהאוז - חב' לבנין והשקעות בע"מ ו/או חברה אחרת בשליטת משפחת דהוקי (לעניין ס"ק זה יחדיו - "פנטהאוז") וזאת לצורך תשלום מענקים באותו הסכום, על ידי החברה בשליטת משפחת דהוקי לעובדים המועסקים על ידה והמעמידים לחברה, לרבות חברות בשליטתה, שירותים, כאמור בס"ק (ו') לעיל וזאת בגין עבודתם בשנת 2023. דירקטוריון החברה אישר את תשלום המענקים אמור כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות, לאחר שוועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין.

פאי סיאם בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 5 - עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

ח. ביום 27 בנובמבר 2024, KFS NOMINEES LTD, אספן גרופ בע"מ (להלן - "בעלי המניות") מסרו לחברה, הודעה, לפיה בעלי המניות התקשרו בהסכם בעלי מניות חדש שיכנס לתוקף מייד עם ובכפוף להשלמת הצעה לציבור של ניירות ערך של החברה (אשר תעשה בד בבד עם הצעת מכר של חלק מהחזקות אספן גרופ בע"מ בחברה), (להלן - "ההנפקה"), בהתאם להודעה שנמסרה לחברה, הסכם בעלי המניות החדש האמור יחליף את הסכם בעלי המניות הקיים וזאת, בין היתר, לצורך הסדרת מערכת היחסים בין בעלי המניות, אם וככל שתבוצע ההנפקה כאמור, ולאור שיעורי ההחזקות שיהיו לאחר השלמת ההנפקה (להלן - "הסכם בעלי המניות החדש"). הסכם בעלי המניות החדש מותנה בהשלמת ההנפקה כאמור, למעט מספר סעיפים המתייחסים להנפקה וכדומה, כאשר הסכם בעלי המניות החדש כולל, בין היתר, הוראות בקשר עם הרכב הדירקטוריון וזכות למינוי דירקטורים, תנאים והוראות לרכישת מניות החברה אשר יוחזקו על ידי אספן גרופ בע"מ לאחר השלמת ההנפקה על ידי KFS NOMINEES LTD, וכן, הוראות ותנאים בקשר עם תנאי ההנפקה לציבור. יובהר כי, על פי תנאי הסכם בעלי המניות החדש, אין בהסכם בעלי המניות החדש בכדי להוות החזקה ביחד עם אחרים כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולא יראו באספן גרופ בע"מ כבעלת שליטה ו/או כחלק מקבוצת השליטה בחברה לאחר ההנפקה.

ט. ביום 27 בנובמבר 2024, החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה, החלטות אשר תיכנסנה לתוקף מייד עם ובכפוף להשלמת ההנפקה לציבור, השלמת הצעת מכר של 30% ממניות החברה על ידי אספן גרופ בע"מ בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות החדש כאמור בסעיף 6 לעיל וזאת עד ליום 28 בפברואר 2025 ולהפיכתה של החברה לחברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") כדלקמן:

1) בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לאשר את התקשרות החברה במערכת מסמכים עם תאגיד בנקאי המעמיד מימון לחברה ולחברות בנות שלה, במסגרתם, בין היתר, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים ובכללם השלמת ההנפקה לציבור וחתירת החברה על כתב התחייבות חדש כלפי הבנק, כתבי ערבות שחתמו מר שלמה דהוקי, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ואספן גרופ בע"מ להבטחת התחייבויות החברה וחברות בנות שלה כלפי הבנק יוסרו. יצוין כי על פי כתב ההתחייבות החדש כלפי הבנק, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות אשר יבדקו אחת לשנה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה שעיקרם: עמידה ביחס חוב לבטוחה שלא יעלה על 70% ועמידה ביחס כיסוי שלא יפחת מ-1.1. וזאת החל מהדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025.

2) בהמשך להחלטת ועדת התגמול של החברה ולהחלטת דירקטוריון החברה, לאשר את עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם להעמדת שירותים על ידי פנטהאוז - חב' לבנין והשקעות בע"מ (להלן - "פנטהאוז") ו/או חברה אחרת בשליטת משפחת דהוקי (להלן - "החברה בשליטת משפחת דהוקי") לפיו מעמידה החברה בשליטת משפחת דהוקי שירותים באמצעות הגב' שמחה דהוקי, רעייתו של מר דהוקי (להלן - "גב' דהוקי") ובאמצעות מר רועי דהוקי, בנם של ה"ה מר דהוקי והגב' דהוקי. בגין העמדת השירותים על ידי הגב' דהוקי תהיה זכאית החברה בשליטת משפחת דהוקי לדמי ניהול חודשיים בסך של 39.1 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלף 30 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ עד למועד זה). בגין העמדת השירותים על ידי מר רועי דהוקי תהיה זכאית החברה בשליטת משפחת דהוקי לדמי ניהול חודשיים בסך של 32.5 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלף 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ עד למועד זה).

3) בהמשך להחלטת ועדת התגמול של החברה ולהחלטת דירקטוריון החברה, לאשר תשלום מענק בסך של 110 אלפי ש"ח לחברה בשליטת משפחת דהוקי וזאת לצורך תשלומי מענקים על ידי החברה בשליטת משפחת דהוקי. למר רועי דהוקי, המועסק על ידי החברה בשליטת משפחת דהוקי ואשר מעמיד לחברה באמצעות חברת מלוונות החוף הצפוני בע"מ, שירותים. המענק הינו בסך כולל של 50 אלפי ש"ח (בגובה של שני חודשי העמדת שירותים) וניתן בגין שירותים שהעמיד מר רועי דהוקי בשנת 2023. ולגב' דהוקי, המועסקת על ידי החברה בשליטת משפחת דהוקי ואשר מעמידה לחברה, שירותים. המענק הינו בסך כולל של 60 אלפי ש"ח (בגובה של שני חודשי העמדת שירותים) וניתן בגין שירותים שהעמידה הגב' דהוקי בשנת 2023.

4) בהמשך להחלטת ועדת התגמול של החברה ולהחלטת דירקטוריון החברה, לאשר את עדכון תנאי כהונתו של מר שלמה דהוקי יו"ר הדירקטוריון לרבות באמצעות חברה בשליטתו.

• בגין העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון, זכאי מר שלמה דהוקי, לדמי ניהול חודשיים בסך של 140 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר סכום זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2024.

פאי סיאם בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 5 - עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

• בנוסף לאמור לעיל, יהא זכאי מר שלמה דהוקי עם סיום כהונתו למענק הסתגלות בסך של 12 פעמים דמי הניהול החודשיים ובלבד שחלפו שלוש שנים ממועד כניסת התנאים המעודכנים לתוקף. ככל שבתקופה של עד שלוש שנים הסתיימה כהונתו של מר שלמה דהוקי שלא ביוזמתו, אז במקרה כאמור מר שלמה דהוקי יהיה זכאי עם סיום כהונתו למענק הסתגלות בסך של 12 פעמים דמי הניהול החודשיים.

• מר שלמה דהוקי יהיה זכאי למענק שנתי בסך השווה ל-3% מהגידול בהון העצמי של החברה (במאוחד) בכל שנה קלאנדרית בהתאם להון העצמי (במאוחד) של החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר לשנה רלוונטית לעומת ההון העצמי (במאוחד) של החברה ליום 31 בדצמבר בשנה שקדמה למועד הרלוונטי. "הון עצמי" בסעיף זה משמעו - הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר לשנה הרלוונטית בניטרול שינויים בהון העצמי הנובעים מהנפקת מניות החברה ו/או מחלוקת דיבידנדים. יצוין כי, במסגרת חישוב הגידול בהון העצמי של החברה כאמור לעיל לצורך חישוב המענק השנתי, תילקח כל עלייה בערך נכס שמקורה בשערוך בשל הערכת השווי ההוגן של הנכס, פעם אחת בלבד, באופן שאם בעתיד תחול ירידה בשווי הנכס ובהמשך עליה נוספת, היא לא תילקח בחשבון עד לגובה שיערוך הנכס כפי שוויו שנקבע בפעם הקודמת כאמור. התגמול השנתי הכולל לדהוקי, היינו סך כל הגמול הבסיסי ואחזקת הרכב ביחד עם המענק השנתי, לא יעלה על סך של 5 מיליון ש"ח, כאשר סכום זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2024. המענק השנתי עבור שנה מסוימת ישולם במלואו ליו"ר דירקטוריון החברה בסמוך לאחר אישור הדוחות הכספיים עבור אותה שנה. על אף האמור, ככל שעל פי הדוחות הכספיים עבור אותה שנה, מתקיים בחברה אחד מסימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, למעט ככל ובהתאם לתקנות האמורות רשאי דירקטוריון החברה שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, ידחה מועד תשלום המענק בפועל עד למועד בו על פי דוחותיה הכספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים), לא מתקיים התנאי כאמור בסעיף זה לעיל בקשר עם קיומם של סימני אזהרה.

(5) בהמשך להחלטת ועדת התגמול ולהחלטת דירקטוריון החברה, אישור תשלום מענק בהיקף של שש פעמים דמי הניהול החודשיים בסך של 480 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ לחברה בשליטת משפחת דהוקי וזאת לצורך תשלומי מענק על ידי החברה בשליטת משפחת דהוקי למר שלמה דהוקי בגין פועלו בשנת 2023.

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן:

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, תאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, הלוואות מתאגידים בנקאים לזמן ארוך, ספקים וזכאים אחרים, הלוואות מאחרים ומבעלי ענין תואם או קרוב לשווי הוגן שלהם.

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 30 בספטמבר 2023		ליום 30 בספטמבר 2024	
ערך		ערך		ערך	
שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
212,916	223,457	227,369	234,905	289,860	287,531
				432,642	425,878

סה"כ התחייבויות:
אגרות חוב נסחרות

הלוואות צמודות מדד

פאי סיאם בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים:

(1) סיכון שיעורי הריבית של החברה:

לשינויים בשיעורי הריבית עלולה להיות השפעה על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה לאור זאת שהקבוצה התקשרה בהסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים שחלק מהחזר המימון כאמור הינו בריבית משתנה. בהתאם, שינוי בריבית עלול לגרום להשפעה בהחזרי הריבית בגין המימון כאמור שהועמד ויועמד לקבוצה.

גידול (קיטון) בהוצאות מימון:

ירידה בשיעור הריבית		עליה בשיעור הריבית		נטו ליום:
3%	1%	1%	3%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(7,535)	(22,606)	7,535	22,606	30 בספטמבר 2024
(16,289)	(5,430)	5,430	16,289	30 בספטמבר 2023
(16,969)	(5,656)	5,656	16,969	31 בדצמבר 2023

הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף תחזיות בנושא עודפי הנזילות המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות וממזומנים ושווי מזומנים. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת ברמת הקבוצה.

(2) שינויי במדד המחירים לצרכן:

לשינויים בשיעורי המדד עלולה להיות השפעה על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה לאור זאת שהקבוצה התקשרה בהסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים, שהחזר המימון כאמור הינו צמוד למדד בהתאם, שינוי במדד עלול לגרום להשפעה בהחזרי הריבית בגין המימון כאמור שהועמד ויועמד לקבוצה.

גידול (קיטון) בהוצאות מימון:

ירידה במדד		עליה במדד		נטו ליום:
3%	1%	1%	3%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(13,347)	(4,49)	4,449	13,347	30 בספטמבר 2024
(11,571)	(3,857)	3,857	11,571	31 בדצמבר 2023

פאי סיאם בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה
ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

פאי סיאם בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה
ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 38 ד'
5-4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד הכולל המיוחסים לחברה
8-7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9	מידע נוסף



הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי הביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת פאי סיאם בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים של חברה כלולה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של 43,870 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024, ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכמו לסך של 1,022 אלפי ש"ח ולסך של 736 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק, 28 בנובמבר 2024

*An independent member firm of
Moore global network limited -
members in principal cities
throughout the world*

דוח מיוחד לפי תקנה 38 ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות ביניים הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן – "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

פאי סיאם בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר	
	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
54,058	72,784	67,155
3,829	-	41
-	-	1,127
1,266	889	787
<u>59,153</u>	<u>73,673</u>	<u>69,110</u>
2,257	865	2,003
4,620	4,715	4,334
409,556	408,087	439,217
495,402	512,824	472,903
465,300	432,514	486,743
149,719	152,005	165,814
<u>1,526,854</u>	<u>1,511,010</u>	<u>1,571,014</u>
<u>1,586,007</u>	<u>1,584,683</u>	<u>1,640,124</u>

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים מוגבלים רשומה בחשבונות ליווי
 פקדונות זמן קצר מוגבלים בשימוש
 חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים
 נכס זכות שימוש
 הוצאות מראש לזמן ארוך
 הלוואות ושטרי הון לתאגידים מוחזקים, נטו
 השקעה בתאגידים מוחזקים, נטו
 נדל"ן להשקעה בהקמה, הנמדד לפי שווי הוגן
 רכוש קבוע, נטו

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד

פאי סיאם בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
9,449	10,096	2,337
12,302	12,302	15,789
143	48	111
6,485	12,196	11,642
279	303	299
<u>28,658</u>	<u>34,945</u>	<u>30,178</u>
2,038	618	1,812
291,803	277,814	325,831
10,000	10,000	10,000
211,155	222,603	271,742
47,599	45,609	42,056
<u>562,595</u>	<u>556,644</u>	<u>651,441</u>
18,366	18,366	18,366
532,068	531,493	532,875
(32,139)	(26,214)	(47,303)
476,459	469,449	454,567
<u>994,754</u>	<u>993,094</u>	<u>958,505</u>
<u>1,586,007</u>	<u>1,584,683</u>	<u>1,640,124</u>

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנתני שירותים
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של התחייבות חכירה

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות חכירה
הלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואה מאחר
אגרות חוב
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה וקרנות הון
יתרת הפסד בחברה לתועלת הציבור
יתרת רווח

סה"כ הון

28 בנובמבר 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים

משה קאלו
מנהל כספים

נפתלי וינגרטן
מנכ"ל

שלמה דהוקי
יו"ר הדירקטוריון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד

פאי סיאם בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד הכולל המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
14,266	3,525	3,001	11,937	7,210	הכנסות: הכנסות מתפעול בית מלון הכנסות מהשכרת נכסים סה"כ הכנסות
241	42	-	206	51	
<u>14,507</u>	<u>3,567</u>	<u>3,001</u>	<u>12,143</u>	<u>7,261</u>	
(8,563)	(2,561)	(2,258)	(6,521)	(6,207)	עלויות: עלות תפעול בית מלון הוצאות פחת בית מלון סה"כ עלויות
(2,073)	(518)	(518)	(1,555)	(1,552)	
<u>(10,636)</u>	<u>(3,079)</u>	<u>(2,776)</u>	<u>(8,076)</u>	<u>(7,759)</u>	
3,871	488	225	4,067	(498)	רווח (הפסד) גולמי
(6,596)	(24,973)	181	(24,973)	976	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה הפחתת עלויות עסקה של נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות הוצאות אחרות
(289)	-	-	(6,433)	(3,205)	
(1,346)	(82)	(199)	(1,186)	(514)	
(8,363)	(2,130)	(2,096)	(6,078)	(6,347)	
1,075	86	-	783	-	
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,137)</u>	<u>-</u>	<u>(4,425)</u>	
(11,648)	(26,611)	(3,026)	(33,820)	(14,013)	הפסד תפעולי
22,346	5,619	6,403	15,429	19,360	הכנסות מימון הוצאות מימון חלק החברה הפסדי חברות מוחזקות, נטו
(25,514)	(6,453)	(9,142)	(18,411)	(25,688)	
<u>(52,221)</u>	<u>(8,718)</u>	<u>(5,830)</u>	<u>(33,520)</u>	<u>(22,499)</u>	
(67,037)	(36,163)	(11,595)	(70,322)	(42,840)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
5,617	6,382	2,219	7,817	5,784	הכנסות מס
<u>(61,420)</u>	<u>(29,781)</u>	<u>(9,376)</u>	<u>(62,505)</u>	<u>(37,056)</u>	הפסד המיוחס לחברה
747	-	(3,650)	-	1,048	רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים שלא יסווגו מחדש לרווח או ההפסד: הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע השפעת המס בגין רכיבים של רווח כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(172)	-	839	-	(241)	
<u>575</u>	<u>-</u>	<u>(2,811)</u>	<u>-</u>	<u>807</u>	
<u>(60,845)</u>	<u>(29,781)</u>	<u>(12,187)</u>	<u>(62,505)</u>	<u>(36,249)</u>	סה"כ הפסד כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד

פאי סיאם בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד המיוחס לחברה

(61,420)	(29,781)	(9,376)	(62,505)	(37,056)
----------	----------	---------	----------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים פעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

2,110	528	528	1,583	1,582
25,198	797	1,595	10,421	12,524
2,178	525	1,146	1,324	3,289
-	-	1,137	-	1,137
-	-	2,320	-	4,477
6,596	24,973	(181)	24,973	(976)
289	-	-	6,433	3,205
(5,617)	(6,382)	(2,219)	(7,817)	(5,784)
52,221	8,718	5,830	33,520	22,499
<u>82,975</u>	<u>29,159</u>	<u>10,156</u>	<u>70,437</u>	<u>41,953</u>

הוצאות פחת
ריבית ששולמה
הפחתת ניכיון בגין אג"ח
הוצאות אחרות
הפרשי הצמדה על הלוואות לזמן ארוך
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
הפחתת עלויות עסקה של נדל"ן להשקעה בהקמה
מסים על ההכנסה
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

* (18,783)	(168)	(2,356)	(373)	(15,234)
(1,525)	(124)	14	(1,620)	(32)
3,516	7,171	637	12,778	5,141
<u>(16,792)</u>	<u>6,879</u>	<u>(1,705)</u>	<u>10,785</u>	<u>(10,125)</u>

עלייה בחייבים ויתרות חובה
ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת של החברה

4,763	6,257	(925)	18,717	(5,228)
-------	-------	-------	--------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(1,171)	(152)	(1,518)	(1,052)	(17,435)
(90,592)	(7,531)	(3,918)	(82,327)	(14,983)
2,138	-	-	2,138	-
* (68,705)	(13,510)	(9,849)	(106,254)	(13,620)
(3,829)	-	-	-	-
-	-	2,391	-	2,661
-	19,934	-	19,934	-
95	-	96	-	286
<u>(162,064)</u>	<u>(571)</u>	<u>(12,798)</u>	<u>(167,561)</u>	<u>(43,091)</u>

רכישת רכוש קבוע
רכישת נדל"ן להשקעה
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
מתן הלוואות לצדדים קשורים
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
שינוי בפקדונות בתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לחברות מוחזקות ולצדדים קשורים
הוצאות מראש לזמן ארוך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

* מדין מחדש ראו סעיף ד' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

פאי סיאם בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2 0 2 3	2 0 2 3	2 0 2 4	2 0 2 3	2 0 2 4
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
40,102	40,102	-	40,102	60,785
(12,302)	-	-	-	-
348,178	4,327	16,300	50,591	22,300
(25,198)	(797)	(1,595)	(10,421)	(12,524)
(335)	(84)	(96)	(251)	(280)
(1,321)	-	-	(1,308)	-
7,112	1,817	-	7,117	(7,112)
(282,910)	(745)	(585)	(2,235)	(1,753)
<u>73,326</u>	<u>44,620</u>	<u>14,024</u>	<u>83,595</u>	<u>61,416</u>
(83,975)	50,306	301	(65,249)	13,097
138,033	22,478	66,854	138,033	54,058
<u>54,058</u>	<u>72,784</u>	<u>67,155</u>	<u>72,784</u>	<u>67,155</u>
575	-	(2,811)	-	807
<u>964</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,400</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

תמורה מהנפקת אג"ח, בניכוי הוצאות הנפקה
פרעון אג"ח
קבלת אשראי לזמן ארוך מבנקים
ריבית ששולמה
פרעון התחייבות בגין חכירה
פרעון הלוואות מצדדים קשורים
קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(נטו)
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון של החברה

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה

הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע

נספח ב' - מידע בדבר פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

רכישת רכוש קבוע כנגד אשראי ספקים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

פאי סיאם בע"מ

מידע נוסף

כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2024, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה:

החברה התאגדה ביום 16 במאי 2007. עיקר פעילותה (בעצמה ובאמצעות חברות בנות וכלולות) מתרכזים בשני תחומי פעילות עיקריים:

(1) פעילות הנדל"ן המניב - ייזום, תכנון, רכישה והקמה של נדל"ן מניב.

(2) פעילות המלונאות - ייזום, רכישה והקמה של מלונות חדשים וכן החזקה, תפעול וניהול המלונות.

בעקבות הנפקת ורישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה לני"ע ערך בת"א בע"מ, בחודש מאי 2022, הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה, עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023.

ד. הצגה מחדש בגין התאמת מספרי השוואה:

בתקופת הדוח, החברה הגיעה למסקנה כי בדוחות הכספיים לשנת 2023 בדוחות על תזרימי המזומנים, ריבית על הלואה שנתנה החברה לחברה בת שלה יש לנטרל מפעילות שוטפת כנגד הקטנת מתן הלואות לחברות קשורות בפעילות השקעה. זאת כיוון שריבית לא שולמה.

התיקון הנ"ל הקטין את התזרים מפעילות שוטפת והגדיל בהתאמה את התזרים מפעילות השקעה, ליום 31 בדצמבר, 2023 בכ- 19 מיליון ש"ח.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של פאי סיאם בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר נפתלי וינגרטן, מנהל כללי;

2. מר משה קאלו, מנהל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, נפתלי וינגרטן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של פאי סיאם בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2024 (להלן - "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

28 בנובמבר 2024

נפתלי וינגרטן - מנהל כללי

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

אני, משה קאלו מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של פאי סיאם בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2024 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, 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 פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

28 בנובמבר 2024

משה קאלו, מנהל כספים

28 בנובמבר 2024

לכבוד

הדירקטוריון של פאי סיאם בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר עם תשקיף מדף של פאי סיאם בע"מ (להלן - החברה) מחודש פברואר 2022
כפי שתוקן בחודש אפריל 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף שבנדון:

1. דוח סקירה מיום 28 בנובמבר 2024, על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2024, על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון