



אספן גרופ בע"מ
דוח רבעוני
ליום 30 ביוני 2020

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020.
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 30 ביוני 2020.
- מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2020, לפי תקנה 38 ד'.



אספן גרופ בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופות של שישה ושלושה חודשים, שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2020 (להלן: "יום הדוח") ולתקופות של שישה ושלושה חודשים, שהסתיימו באותם תאריכים (להלן: "תקופת הדוח" ו-"הרבעון", בהתאמה).

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה, שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2019").

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

דגשים בתקופת הדוח:

- סך המאזן של החברה ליום 30 ביוני 2020, הסתכם לסך של כ- 3,343 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,106 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.
- סך הכנסות החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 112 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 134 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 83 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 92 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 11 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 1 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה- FFO של החברה לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 48 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 50 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 22 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- יחס ההון למאזן ליום 30 ביוני 2020 בדוחותיה הכספיים המאוחדים הינו כ- 28.4% ובדוחות הנפרדים הינו כ- 38.4%.

- ליום 30 ביוני 2020, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 202 מיליון ש"ח.
- ליום 30 ביוני 2020 הסתכם ההון של החברה, כולל זכויות המיעוט, לסך של כ- 950 מיליון ש"ח. סך ההון המיוחס לבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 640 מיליון ש"ח.
- בחודש ינואר 2020 דורגה החברה בדירוג ilA במעלות S&P.
- ביום 12 במרץ 2020 הוחלט כי בגין שנת 2020, בכוונת החברה לחלק דיבידנד בסך מינימלי כולל של 16 מיליון ש"ח. הדיבידנד האמור יחולק בארבעה תשלומים רבעוניים, החל מהרבעון השני לשנת 2020. לפרטים נוספים בדבר הדיבידנד, ראה ביאור ג.4.2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020.
- ביום 10 במרץ 2020, נחתם הסכם למכירת שלושה תאגידיים גרמניים, המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה בתמורה לסך של כ- 156 מיליון אירו. בחודש אוגוסט 2020 נחתמה תוספת להסכם ומחיר המכירה עודכן לסך של כ- 142 מיליון אירו.
- ביום 26 במרץ 2020 הושלמה עסקה, אשר נחתמה ביום 24 בדצמבר 2019, עם אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, ששלמה חברה לביטוח בע"מ וצד שלישי שאינו קשור לחברה לרכישת שני בנייני משרדים בהולנד, בסך של כ- 59.6 מיליון אירו, האחד בעיר Utrecht והשני בעיר Leeuwarden (לפרטים נוספים ראה ביאור א.4. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 תחומי עיסוק

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות⁽¹⁾ על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, בהשכרה, בניהול ובהשבת של נכסים מניבים הכוללים מבני תעשיה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר בישראל, בהולנד, בגרמניה ובשוויץ וכן בהשקעה ובניהול של מתקנים לייצור חשמל בישראל, באמצעות צדדים שלישיים (EPC). כמו כן, הקבוצה מוכרת, מעת לעת, מנכסיה הנ"ל.

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

1.1.1 מבנים להשכרה

ליום הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ- 86 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 175 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 90%.

ליום הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ- 255 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ- 168 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 108 שוכרים בתפוסה של כ- 89%⁽²⁾.

1.1.2 מימוש נכסים

כחלק מהאסטרטגיה שלה, נוהגת החברה למכור נכסים מניבים ומלאי קרקעות בהתאם להזדמנויות עסקיות.

- בחודש מאי 2020 הושלמה עסקה למכירת הנכס ב- Kirchberg, גרמניה בתמורה של כ- 6 מיליוני אירו.
- בחודש ספטמבר 2019 נחתם הסכם למכירת הקליניקות ב- Sasbachwalden, גרמניה בסכום של כ- 2.1 מיליוני אירו. במהלך חודש יולי 2020, הושלמה העסקה.
- בחודש יוני 2020 הושלמה מכירת נכס תעשייתי במעלות בתמורה של כ- 8.4 מיליוני ש"ח.

(1) לפרטים בדבר החזקותיה של החברה ושל החברות הבנות שלה, ראה סעיף 1.3 לפרק אי לדוח התקופתי לשנת 2019.

(2) שיעור התפוסה הכולל של החברה (ללא היער השחור) הוא כ- 94%

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2020 החל בעולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורן בהתפשטות נגיף קורונה (COVID-19) אשר הוכרזה על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית (פנדמיה). התפשטות הנגיף ואי הוודאות באשר למשך הזמן שיידרש לחזרה לשגרה והפעולות שיינקטו על ידי המדינות השונות להתמודדות עם המגיפה הביאו למשבר כלכלי כלל עולמי, לרבות בישראל. מדינות רבות ובכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים, בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, לרבות סגירת מרכזי מסחר ובילוי, הגבלת כמות עובדים שיכולים להגיע למקומות התעסוקה, הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, סגירת גבולות וכיוצא באלה, כל זאת במטרה לבלום את התפשטות הנגיף. הגבלות אלו, גרמו לצמצום הפעילות העסקית בארץ ובעולם באופן משמעותי עד לכדי מיתון כלכלי עולמי וירידה חדה בשווקים הפיננסיים.

להלן פירוט השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של התאגיד, נכון למועד פרסום הדוח:

בישראל:

במהלך חודש מרץ 2020 ועד ליום 6 במאי 2020 צומצמה הפעילות באופן משמעותי ו/או נסגרו, על פי תקנות שעת חירום שפרסמה ממשלת ישראל, מעת לעת, עיקר בתי העסק במדינה. בתחילת חודש מאי החלו הקלות הדרגתיות עד לחזרה לפעילות עסקית, כמעט מלאה, בכפוף לעמידה בהנחיות משרד הבריאות. יחד עם זאת, חלק מההשלכות הכלכליות הן בעלות אופי מתמשך ונראה כי גם לאחר הסרת ההגבלות, ההתאוששות צפויה להיות הדרגתית.

מאז החלה התפשטות המגיפה, פעלה הנהלת החברה לשמירה על רציפות תפקודית של נכסיה תוך הקפדה על קיום ההנחיות ועל בריאותם ובטיחותם של השוכרים, המבקרים ועובדי החברה וזאת, בין היתר, בכדי לשמור על המשכיות עסקית רציפה.

במהלך תקופת ההגבלות, בוצעו מספר פניות של שוכרים לחברה בבקשה לקבלת הקלות בתשלומי דמי השכירות. החברה בחנה כל בקשה לגופה ואפשרה, בהתאם לנסיבות נקודתיות, במקרים מסוימים, פריסה/דחיית תשלומים ו/או ביצוע תשלום מופחת. כתוצאה מהאמור לעיל, החברה רשמה ירידה לא מהותית בהכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה בחציון הראשון של שנת 2020. נכון למועד פרסום הדוח נגבו מרבית מתשלומי דמי השכירות והניהול בגין חודשים יולי ואוגוסט והחברה אפשרה דחיית תשלומים למספר שוכרים בשיעור שאינו מהותי לעסקי החברה בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח.

מרבית מתחמי המשרדים, לרבות המשרדים הממוקמים בתוך המרכזים המסחריים, נותרו פתוחים, לצד מגבלות שונות שהוטלו על ידי הממשלה, והתעדכנו מעת לעת, ביחס לכמות מירבית של עובדים הרשאים לשהות, בו-זמנית, במקום העבודה. בשלושה מרכזים מסחריים, בבעלות החברה, הופסקה הפעילות המסחרית אולם אלו נותרו פתוחים על מנת לאפשר לעובדי המשרדים ולעסקים שהוגדרו כחיוניים להוסיף לפעול כדוגמת: סופרמרקטים, רשתות פארמה, מרפאות ובנקים.

במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה (הולנד, גרמניה ושווייץ):

מטה חברת הבת הממוקם באמסטרדם - הולנד, המשיך את עבודתו באופן רציף, כאשר עובדי המטה, עבדו חלק מהתקופה באמצעות חיבור מרחוק. כלל הנכסים בבעלות חברות הבת במדינות אלו, נותרו פתוחים ופעילים, אם כי כמות העובדים שהגיעו למשרדים הייתה נמוכה מהרגיל בשל מגבלות שהוטלו, על ידי הממשל המקומי מעת לעת, הדומות במהותן למגבלות שהוטלו בישראל כמפורט לעיל. בשל סיוע נרחב שניתן לעסקים ע"י הממשלות המקומיות, בוצעו פניות מעטות של שוכרים בבקשה לדחיית מועדי תשלום דמי השכירות (תשלום חודשי חלף תשלום רבעוני מראש). הפניות נבחנו באופן נקודתי ונענו בהתאם לנסיבות. נכון למועד פרסום הדוח נגבו רובן המוחלט של תשלומי דמי השכירות לחודשים יולי ואוגוסט וניתנה דחיית תשלומים בשיעור שאינו מהותי לעסקי הקבוצה בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח.

בשלב זה, לא ניתן להעריך את עומקו ומשכו של המשבר הכלכלי כמו גם את האפשרות להתפרצויות נוספות של הנגיף וההשלכות הכלכליות שיתלוו לכך, תיתכן פגיעה באיתנות הפיננסית של השוכרים, ירידה בשיעורי התפוסה, ירידת מחירי דמי השכירות, פגיעה בשווי נכסי הנדל"ן המניב ובעקבותיה חשיפה להפסדים מירידת ערך נדל"ן במדינות השונות.

הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה, שיעור המינוף הנמוך, ההיקף המשמעותי של הנכסים הבלתי משועבדים שלה, מח"מ ההלוואות הארוך ויכולתה לגייס מימון וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התפשטות נגיף הקורונה ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר הכלכלי וכן לעמוד בכל התחייבויותיה הידועות במועד הדוח.

לאור האמור לעיל, ובעקבות הצעדים שנקטה החברה בכדי להבטיח את איתנותה הפיננסית וכן, לאור מגמת ההקלות בהן נקטו ונוקטות הממשלות השונות בקשר עם המגבלות שהוטלו לאור התפשטות הנגיף, החברה אינה צופה, בשלב זה, השפעה משמעותית על פעילות הקבוצה לאור המשבר. יחד עם זאת, חוסר הודאות הכרוך בנגיף ובהתפשטותו וכפועל יוצא, ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה בישראל ובעולם, לא ברורות במלואן בשלב זה, ולמשבר עשויה להיות השפעה על הכלכלה המקומית והעולמית ככל ויתפתח מיתון משמעותי בפעילות הכלכלית בארץ ובעולם אשר ישפיע על מגזרים רחבים, כך שלמשבר עלולה להיות השפעה שלילית על פעילות הקבוצה ותוצאותיה הכספיות. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם התמודדות העתידית עם אירועי משבר הקורונה על החברה ועל תוצאותיה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות קצב ואופן התפשטות הנגיף, שינויים בהנחיות רשויות השלטון המקומיות והמגבלות על השווקים בהם פועלת החברה, הקלות על מגבלות ואפן אכיפתן, עוצמת ומשך המשבר הכלכלי בישראל ושינויים מהותיים בשווקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור.

1.3 המצב הכספי

1.3.1 לפרטים בדבר השינוי בשערי החליפין של מט"ח ביחס לשקל וכן בדבר השפעתם על הנתונים הכספיים של החברה ראה ביאור 2.ד.3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020 וכן סעיף 1.4.4 להלן.

1.3.2 נכסים שוטפים

נכון ליום 30 ביוני 2020, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 915 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 931 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר הקיטון נובע מירידה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש בסך של כ- 90 מיליון ש"ח ומירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח. הקיטון קוּזוּ בעיקר על ידי עליה בסעיף הלוואות לשותפים בסך של כ- 71 מיליון ש"ח. ההלוואות לשותפים נפרעו לאחר תאריך המאזן ומעליה בסעיף לקוחות בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.

1.3.3 נכסים לא שוטפים

נכון ליום 30 ביוני 2020, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 2,427 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,174 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 270 מיליון ש"ח (ראה סעיף 1.3.4 להלן). הגידול קוּזוּ בעיקר על ידי ירידה בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, מירידה בנכס זכות שימוש בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, מירידה בסעיף רכוש קבוע בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

1.3.4 נדל"ן להשקעה

שווי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 ביוני 2020, הסתכם לסך של כ- 2,139 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1,869 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר הגידול נובע מרכישת נכסים בהולנד בסך של כ- 245 מיליון ש"ח, מרווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח ומהשקעות בנכסים קיימים בסך של כ- 5 מיליון ש"ח. הגידול קוּזוּ על ידי השפעת הירידה בשער האירו על נדל"ן להשקעה בחו"ל בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

1.3.5 התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 30 ביוני 2020, הסתכמו לסך של כ- 673 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 499 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים בסך של כ- 154 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהלוואת גישור שהתקבלה ממנורה⁽³⁾ שנועדה לממן את השלמת עסקת רכישת הנכסים בהולנד עד לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר (לפרטים נוספים ראה ביאור 4.א). לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020, מחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 31 מיליון ש"ח ומעליה בסעיף זכאים ויתרות זכות בסך של כ- 14 מיליון ש"ח. העליה קוּזוּ בעיקר על ידי קיטון בסעיף התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש בסך של כ- 23 מיליון ש"ח.

(3) מנורה מבטחים ביטוח בע"מ יחד עם שני תאגידי קשורים, מנורה מבטחים סל אשראי, שותפות כללית ושומרה חברה לביטוח בע"מ (להלן יחד: "מנורה").

1.3.6 התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 30 ביוני 2020, הסתכמו לסך של כ- 1,719 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1,716 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיף הלוואות שנתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 45 מיליון ש"ח כתוצאה מרכישת נכסים בהולנד, מגידול בסעיף התחייבויות מיסים נדחים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח. הקיטון קוֹזו בעיקר על ידי ירידה בסעיף התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 49 מיליון ש"ח.

1.3.7 הון

ההון של החברה ליום 30 ביוני 2020, הסתכם לסך של כ- 950 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 310 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 28.4% מסך המאזן לעומת כ- 890 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. בדוח הנפרד ההון של החברה ליום 30 ביוני 2020, מהווה כ- 38.4% מסך המאזן.

הגידול בהון בתקופת הדוח נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח ומרכישת חברות שאוחדו לראשונה בסך של כ- 76 מיליון ש"ח. הגידול בהון קוֹזו על ידי חלוקה למיעוט בסך של כ- 16 מיליון ש"ח וכן על ידי דיבידנד שהוכרז ושולם בסך כולל של 8 מיליון ש"ח.

1.4 תוצאות הפעילות

1.4.1 הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות ומאנרגיה סולארית

א. הכנסות החברה מדמי שכירות ומשירותי ניהול, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 97 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 118 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מהשפעת הירידה בשער האירו בסך של כ- 4 מיליון ש"ח ומכך שהכנסותיה של החברה בתקופה המקבילה אשתקד כללו הכנסות בסך של כ- 14 מיליון ש"ח מהפעלת המלון בחדרה כרכוש קבוע וכן מהכנסות מנכסים אשר נמכרו בחו"ל אשר הניבו הכנסות מדמי שכירות בתקופה המקבילה אשתקד, בקיזוז השפעה של נכסים שנרכשו בתקופת הדוח.

הכנסות החברה מדמי שכירות ומשירותי ניהול הסתכמו ברבעון לסך של כ- 50 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 61 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ב. הכנסות החברה מאנרגיה סולארית, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 15 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

1.4.2 רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 83 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 92 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לרבעון הסתכם לסך של כ- 44 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 48 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.4.3 רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 34 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 106 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההפסד מהתאמת שווי הוגן בתקופת הדוח נבע מעדכון מחיר המכירה של שלושת הנכסים בגרמניה בסך של כ- 53 מיליון ש"ח ומנגד נרשם רווח מהתאמת שווי הוגן בגין נכסים בהולנד ובישראל בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.

1.4.4 הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 49 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 70 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע מקיטון בהלוואות מבנקים בגין נכסים שנמכרו ולא היו קיימים בתקופת הדוח, מפירעון הלוואות אשר הגיעו למועד פירעון הסופי ולא מוחזרו, מירידה בהוצאות מימון אג"ח בשל ירידת מדד לעומת עליית מדד בתקופה המקבילה אשתקד וממחזור חוב בריבית נמוכה יותר.

כמו כן, בתקופת הדוח התחזק שער האירו בשיעור של כ- 0.12% לעומת ירידה בשיעור של כ- 5.36% בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בגין העלייה בשער האירו בתקופת הדוח קוזזו על ידי הוצאות המימון אשר רשמה החברה בגין עסקאות הגנה שביצעה.

הוצאות המימון, נטו, ברבעון הסתכמו לסך של כ- 18 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 33 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע מקיטון בהלוואות מבנקים בגין נכסים שנמכרו ולא היו קיימים בתקופת הדוח ומירידה בהוצאות מימון של האג"ח בשל ירידת המדד וממחזור חוב בריבית נמוכה יותר.

כמו כן, ברבעון נחלש שער האירו בשיעור של כ- 0.45% לעומת ירידה בשיעור של כ- 0.41% בתקופה המקבילה אשתקד, הוצאות המימון בגין הירידה בשער האירו ברבעון קוזזו על ידי הכנסות המימון אשר רשמה החברה בגין עסקאות הגנה שביצעה.

1.4.5 רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה

ההפסד לפני ניכוי מסים על ההכנסה לתקופת הדוח, הסתכם לסך של כ- 6 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 94 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נבע בעיקר מהשינויים שהוסברו לעיל.

ההפסד לפני ניכוי מסים על ההכנסה ברבעון, הסתכם לסך של כ- 21 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 69 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.4.6 מסים על הכנסה

ההכנסות ממסים על ההכנסה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 16 מיליון ש"ח לעומת הוצאות בסך של כ- 26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המסים נבעו מהתאמת מחיר עסקת המכירה של שלושה תאגידי גרמניים, המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה כאמור בסעיף 1.4.3 לעיל (ראה גם ביאור 7.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020).

1.4.7 רווח לתקופה

הרווח לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 11 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 1 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון, נטו בתוצאות העסקיות נובע בעיקר מהאמור בסעיפים 1.4.1, 1.4.3, 1.4.4 ו- 1.4.6 לעיל.

ההפסד לרבעון הסתכם לסך של כ- 3 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 52 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. חלק הבעלים של החברה בהפסד הסתכם בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 28 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בתוצאות העסקיות נובע בעיקר מהאמור בסעיפים 1.4.1, 1.4.3, 1.4.4 ו- 1.4.6 לעיל.

1.4.8 סך הכל רווח כולל לתקופה

סך הכל הרווח הכולל של החברה לתקופת הדוח, הסתכם לסך של כ- 8 מיליון ש"ח, לעומת רווח כולל של כ- 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח רשמה החברה התאמות שליליות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, לעומת התאמות שליליות בסך של כ- 42 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 24 מיליון ש"ח, תוספת מאשראי מתאגידי בנקאיים לזמן קצר, נטו בסך של כ- 154 מיליון ש"ח, תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 43 מיליון ש"ח, וממשיכות, פירעון הלוואות שניתנו ומימוש השקעות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן קצר וארוך מתאגידי בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 38 מיליון ש"ח, לחלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 66 מיליון ש"ח לרכישת חברה מאוחדת בסך של כ- 43 מיליון ש"ח, להלוואות לשותפים בסך של כ- 71 מיליון ש"ח, תשלום דיבידנד בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, ולהשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.

ליום הדוח, הקבוצה עומדת בהתניות הפיננסיות בהן היא מחויבת על פי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה (לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן) והסכמי מימון מול גורמים פיננסיים.

NOI מפעילות נדל"ן מניב, מלונאות ואנרגיה סולארית

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והאנרגיה הסולארית לסך של כ- 84 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 93 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, אשר כללה גם הכנסות ממלונאות.

עיקר הקיטון ב- NOI בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע ממכירת נכסים בחו"ל אשר הניבו לחברה הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד, ומהשפעת הירידה בשער האירו הממוצע בין התקופות.

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילותה בתחום האנרגיה הסולארית לסך של כ- 7.2 מיליוני ש"ח, כולל חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד הסתכם ה- NOI של החברה מפעילותה בתחום האנרגיה הסולארית לסך של כ- 7.6 מיליוני ש"ח, כולל חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון ב- NOI לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מירידה בשעות השמש.

ברבעון הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והאנרגיה הסולארית לסך של כ- 44 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 49 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

עיקר הקיטון ב- NOI ברבעון, לעומת הרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר ממכירת נכסים בחו"ל אשר הניבו לחברה הכנסות ברבעון המקביל אשתקד, בתוספת השפעת הירידה בשער האירו הממוצע בין התקופות.

ברבעון הסתכם ה- NOI של החברה מפעילותה בתחום האנרגיה הסולארית לסך של כ- 5 מיליוני ש"ח, כולל חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח בדומה לרבעון המקביל אשתקד.

1.5 רווחי FFO (Funds From Operations)

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

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

חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 22 מיליון ש"ח לעומת כ- 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בגין הפעילות הסולארית חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לכ- 3.9 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 5.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בטבלה שלהלן מפורטות ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי ל- FFO לפי הוראות רשות ניירות
 ערך, וכן התאמות ממנו ל- FFO לפי גישת ההנהלה:

FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		FFO לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)					
190,840	51,548	(2,669)	67,319	10,510	רווח (הפסד) לתקופה (מאוחד)
התאמות:					
(262,503)	(79,719)	40,994	(106,487)	33,547	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
52,403	13,653	(18,784)	23,416	(16,794)	מיסים נדחים
84	28	19	54	45	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
29,874	18,017	2,031	19,843	(2,413)	(הכנסות) הוצאות אחרות, נטו
2,325	(3,109)	797	(775)	5,500	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
1,083	769	(309)	26	162	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
13,869	2,920	(966)	4,662	(2,061)	אחרות
260	(1,963)	(2,060)	(2,918)	(423)	בנטרול רווח מפעילות סולארית
28,235	2,144	19,053	5,140	28,074	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
6,937	(1,775)	12,532	(5,951)	14,280	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
21,298	3,919	6,521	11,091	13,794	חלק המיעוט ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
34,113	9,602	(638)	25,131	(7,000)	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
(3,782)	364	(2,622)	(1,024)	9,965	נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
14,863	3,721	3,928	7,688	7,438	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (**)
693	436	126	616	294	תשלום מבוסס מניות
18,083	5,189	4,250	9,568	8,507	פחת (כולל בגין הפעילות הסולארית)
(260)	1,963	2,060	2,918	423	פעילות סולארית ללא נטרול פחת
91,945	23,419	26,157	50,037	47,701	FFO לפי גישת הנהלה (כולל) (*)
47,754	11,942	12,613	25,264	22,382	חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה
44,191	11,477	13,544	24,773	25,319	חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה (**)

(*) FFO לפי גישת ההנהלה בגין פעילות האנרגיה הסולארית לכל אחת מהתקופות של שישה חודשים שהסתיימו בימים
 30 ביוני 2020 ו- 30 ביוני 2019 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של כ- 8,628 אלף ש"ח, כ-
 9,129 אלף ש"ח וכ- 17,234 אלף ש"ח, בהתאמה.

(**) חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה לכל אחת מהתקופות של שישה חודשים שהסתיימו בימים 30
 ביוני 2020 ו- 30 ביוני 2019 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 כולל סך של כ- 3,868 אלף ש"ח, 4,013 אלף
 ש"ח וכ- 7,608 אלף ש"ח, בגין הפעילות הסולארית של החברה. משך חיי המערכות הסולאריות הנוותר הוא כ- 12
 שנה.

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

1.6 תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד

ליום 30 ביוני 2020, לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בדוחותיה המאוחדים בסך של כ- 242 מיליון ש"ח, ועודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 219 מיליון ש"ח.

לפיכך, בישיבת הדירקטוריון מיום 16 באוגוסט 2020 נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה. החברה הציגה כי תפרע את התחייבויותיה בעיקר בדרך של מימוש נכסים בישראל ובחו"ל, על ידי מיחזור הלוואות וכן על ידי מכירת אחזקותיה בפעילות הסולארית בישראל (בכפוף לאמור בסעיף 8 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019). בהתאם לסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות, דירקטוריון החברה, בחן וקבע, בהתאם למידע שהוצג לו על ידי הנהלת החברה, כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נוזלות בחברה, כלומר כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן ועל כן הוחלט כי החברה לא תצטרף דוח תזרים מזומנים חזוי. לאור האמור לעיל, לא מתקיים בדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") והמאוחדים של החברה אחד מ"סימני אזהרה" כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 269 מיליון ש"ח.

1.7 אירועים מהותיים בתקופת הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

2.2 סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד להערכת הנהלת החברה

2.2.1 סיכוני ריבית

ליום 30 ביוני 2020 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 2,019 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 932 בריבית קבועה בחו"ל, כ- 485 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 438 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ כ- 125 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ וכ- 39 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 30 ביוני 2020, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 1,746 מיליון ש"ח הנושא ריבית משתנה (התלויה בשיעור ריבית הפריים וריבית הליבור) וריבית קבועה, לעומת יתרת אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 1,628 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון באופן שעליית שיעור הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון ולפגיעה בתזרים המזומנים של החברה. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון בסביבת ריבית משתנה, וכן לחשיפה בגין עליית המדד.

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

2.2.2 סיכוני מטבעות

ליום 30 ביוני 2020, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 937 מיליון ש"ח, אשר מימנו רכישת נכסים בחו"ל (ראה גם סעיף 2.4 להלן).

לגבי חשיפת החברה לסיכוני מטבעות ראה סעיף 2.3 להלן.

2.2.3 סיכוני מדד המחירים לצרכן

לחברה יתרות צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ- 468 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 0.4%.

2.3 מדיניות התאגיד בניהול סיכוני השוק והפיקוח עלייה

האמצעים, שבהם נוקטת החברה כדי לצמצם את חשיפתה לסיכוני שוק, הינם כדלקמן:

בכל מדינה, שבה משקיעה הקבוצה בנכסים מניבים, המימון מתקבל באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה (בדרך כלל בהלוואות מסוג Non-Recourse לזמן ארוך).

ליום הדוח לחברה עודף נכסים על התחייבויות בפרנק שוויצרי ובאירו בסך של כ- 44 מיליון ש"ח וכ- 1,048 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

2.4 דוח בסיסי הצמדות ליום 30 ביוני 2020 (באלפי ש"ח)

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
נכסים:							
152,152	-	16,499	134,036	1,617	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
121,157	71,278	35,401	4,077	-	1,050	9,351	נכסים פיננסיים לזמן קצר
26,567	-	7,291	7,223	73	-	11,980	לקוחות
21,073	3,905	3,883	12,501	689	-	95	חייבים ויתרות חובה
576,820	576,820	-	-	-	-	-	נכסים לא שוטפים
2,198,544	2,198,544	-	-	-	-	-	המוחזקים למכירה
106,572	106,572	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ומלאי
							רכוש קבוע
							השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
12,880	12,880	-	-	-	-	-	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
986	-	-	986	-	-	-	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
16,484	857	15,627	-	-	-	-	מסים נדחים
14,692	14,692	-	-	-	-	-	רכוש אחר
20,161	20,161	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
74,578	74,578	-	-	-	-	-	
<u>3,342,666</u>	<u>3,080,287</u>	<u>78,701</u>	<u>158,823</u>	<u>2,379</u>	<u>1,050</u>	<u>21,426</u>	
התחייבויות:							
244,795	-	244,795	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
610,229	-	224,390	-	-	-	385,839	איגרות חוב כולל חלויות שוטפות
907,321	-	72,591	681,642	70,581	-	82,507	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
17,046	-	-	-	-	-	17,046	הלוואה מאחרים
							הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
239,863	-	24,037	215,826	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
9,136	-	2,423	6,713	-	-	-	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
102,276	12,410	6,266	80,141	386	-	3,073	התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה
26,596	26,596	-	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
44,000	44,000	-	-	-	-	-	מסים נדחים
116,659	75,548	458	36,397	4,256	-	-	פיקדונות שוכרים
69,192	69,192	-	-	-	-	-	
5,174	-	-	3,733	29	-	1,412	
<u>2,392,287</u>	<u>227,746</u>	<u>574,960</u>	<u>1,024,452</u>	<u>75,252</u>	<u>-</u>	<u>489,877</u>	
<u>950,379</u>	<u>2,852,541</u>	<u>(496,259)</u>	<u>(865,629)</u>	<u>(72,873)</u>	<u>1,050</u>	<u>(468,451)</u>	סה"כ יתרה מאזנית, נטו

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לפרנק שוויצרי בסך של כ- 117 אלפי ש"ח וכן נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לאירו בסך של כ- 1,913 אלפי ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 181,363 אלפי ש"ח המיוחסים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה למטבעות אלה.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1 אומדנים חשבונאיים בנושאים קריטיים

נדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן ליום הדוח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בהתאם להערכות שווי כלכליות הנעשות בעיקר בהתאם לגישת היוון ההכנסות. בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם ההכנסות, אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. התחשיב, כאמור, כרוך בקביעת הנחות, בין השאר, לגבי שיעורי ההיוון, המשך השכרת הנכסים לשוכרים הקיימים (לרבות בתקופת האופציה) וכן לגבי שיעורי התפוסה בנכסים השונים. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.3 לעיל.

3.2 אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

3.3 שינויים בשערי חליפין של מט"ח

בתקופה שמיום הדוח ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים, חלו שינויים בשערי החליפין של מט"ח ביחס לשקל, לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על השינויים כאמור (מיום 30.6.2020 עד ליום 14.8.2020):

שיעור השינוי	מטבע
(1.79%)	דולר ארה"ב (\$) (\$)
3.59%	אירו אירופי (€) (€)
2.65%	פרנק שוויצרי (CHF) (CHF)

לפרטים בדבר חשיפת החברה לשינויים בשערי החליפין באירו ופרנק שוויצרי, ראה סעיפים 2.3 ו-2.4 לעיל.

4. גילוי בדבר רכישות עצמיות

ביום 12 באוגוסט 2019, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר החליפה תכנית רכישה קודמת, והינה בתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שנה (להלן: "התוכנית הקודמת").

לפרטים נוספים בדבר התוכנית ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-083749).

נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הביצוע המצטבר של התוכנית הינו 25.47%.

ביום 16 באוגוסט 2020, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר תחליף את התוכנית הקודמת מיום 13 באוגוסט 2019, ותכנס לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שנה (להלן: "התוכנית").

לפרטים נוספים בדבר התוכנית ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

ביום 12 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישת איגרות חוב, בעלות כוללת שלא תעלה על סך של 50 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר התוכנית ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-024297).

5. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות החוב

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2020	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2020 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.6.2020 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה ליום הדוח הסתכם לכ- 640 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח				
---	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 18%				
165	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 16				
ההון העצמי של החברה ליום הדוח הסתכם לכ- 640 מיליון ש"ח אין הערת "עסק חיי"	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד אלא אם ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שחולק, לא יפחת מ- 270 מיליון ש"ח ובלבד שבעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חיי"	385,839 ⁽⁴⁾	385,947	החברה	סדרה ו'
---	החברה התחייבה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ו') שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי				

(4) בניכוי הוצאות הנפקה

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2020	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2020 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.6.2020 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה ליום הדוח הסתכם לכ- 640 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח				
---	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 20%				
165	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
ההון העצמי של החברה ליום הדוח הסתכם לכ- 640 מיליון ש"ח אין הערת "עסק חיי"	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד אלא אם ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שחולק, לא יפחת מ- 340 מיליון ש"ח ואלא אם יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל- NOI לא יעלה על 16 ובלבד שבעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חיי"	224,389 ⁽⁵⁾	228,477	החברה	סדרה ז'
---	החברה התחייבה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי				

לפרטים בדבר העלאת אופק הדירוג לאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה, ראה ביאור 4.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

(5) בניכוי הוצאות הנפקה

הדירקטוריון מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ועל תרומתם להישגי החברה ולתוצאות הפעילות בתקופת הדוח.

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 16 באוגוסט 2020



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-29	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אספן גרופ בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן: "**החברה**"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 6.79% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 13.58% וכ- 15.61% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ- 2,184 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020, וחלקה של החברה בתוצאותיה הינו רווח של כ- 2 אלפי ש"ח וכ- 1 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי אותה חברה, מבוססת על דוח 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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 16 באוגוסט 2020

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג'י אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
583, ת.ד.
אילת, 8810402

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

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

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

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
159,370	100,825	152,152
49,171	29,613	49,879
-	-	71,278
17,456	19,705	26,567
20,753	15,932	21,073
17,655	18,870	17,655
666,702	433,143	576,820
<u>931,107</u>	<u>618,088</u>	<u>915,424</u>
21,951	24,514	12,880
985	1,032	986
16,365	14,224	16,484
1,868,996	2,308,253	2,138,964
41,925	41,925	41,925
110,611	210,560	106,572
78,055	81,559	74,578
21,024	21,887	20,161
14,481	7,335	14,692
<u>2,174,393</u>	<u>2,711,289</u>	<u>2,427,242</u>
<u>3,105,500</u>	<u>3,329,377</u>	<u>3,342,666</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים לזמן קצר
הלוואות לשותפים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי

נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש

סך נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נכסים פיננסיים לזמן ארוך
פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
מלאי קרקעות
רכוש קבוע, נטו
נכס זכות שימוש
נכסים בלתי מוחשיים

נכסי מסים נדחים

סך נכסים לא שוטפים

סך הכל נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
חלויות שוטפות של איגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין מסים שוטפים
התחייבויות פיננסיות לזמן קצר
הפרשות

התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש

סך התחייבויות שוטפות

90,354	1,001	244,795
107,351	434,077	138,249
103,955	67,177	103,547
9,521	12,446	9,136
42,792	45,515	56,555
45,260	14,285	45,721
4,800	14,502	4,638
28,783	26,423	26,596
66,612	-	44,000
499,428	615,426	673,237

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות לתאגידים בנקאיים
איגרות חוב
הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
פיקדונות משוכרים
התחייבויות מסים נדחים
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סך התחייבויות לא שוטפות

836,587	801,416	787,971
504,639	609,372	506,682
18,069	59,142	17,046
175,521	188,747	220,964
3,673	3,384	5,174
61,758	108,727	69,192
114,927	120,140	111,563
425	719	458
1,715,599	1,891,647	1,719,050
2,215,027	2,507,073	2,392,287

סך הכל התחייבויות

הון

הון המיוחס לבעלים של החברה:

הון מניות ופרמיה
יתרת רווח
קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון בגין הפרשי תרגום
מניות באוצר

סך ההון המיוחס לבעלים של החברה

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

272,229	270,591	272,229
433,270	341,370	426,430
14,338	14,431	14,246
4,127	5,663	4,421
13,725	13,725	13,725
(75,383)	(44,982)	(76,115)
(14,378)	(8,337)	(14,831)
647,928	592,461	640,105
242,545	229,843	310,274
890,473	822,304	950,379
3,105,500	3,329,377	3,342,666

16 באוגוסט 2020

גיא בורנשטיין סמנכ"ל כספים	צופית הראל מנהלת כללית	גיא פרג יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------------	---------------------------	-----------------------------	----------------------------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
212,942	60,839	50,002	118,042	97,020	הכנסות:
33	-	-	-	-	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
31,129	9,152	9,249	15,611	15,241	הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
244,104	69,991	59,251	133,653	112,261	הכנסות מאנרגיה סולארית
50,711	17,173	11,012	32,340	20,072	עלות ההכנסות:
117	28	19	54	45	עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
18,631	5,097	4,687	9,380	9,374	עלות מכירת המבנים והקרקעות
69,459	22,298	15,718	41,774	29,491	עלות ההכנסות מאנרגיה סולארית
174,645	47,693	43,533	91,879	82,770	
262,503	79,719	(40,994)	106,487	(33,547)	רווח גולמי
(27,010)	(8,466)	(4,755)	(16,171)	(9,670)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח
(29,874)	(18,017)	(2,031)	(19,843)	2,413	הון ממימוש, נטו
380,264	100,929	(4,247)	162,352	41,966	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(135,227)	(33,211)	(19,261)	(72,303)	(50,260)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3,300	635	815	1,860	947	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
248,337	68,353	(22,693)	91,909	(7,347)	הוצאות מימון
2,317	306	1,481	1,671	1,551	הכנסות מימון
250,654	68,659	(21,212)	93,580	(5,796)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון
(59,814)	(17,111)	18,543	(26,261)	16,306	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת
190,840	51,548	(2,669)	67,319	10,510	השווי המאזני, נטו ממס
					רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
					מסים על ההכנסה
					רווח (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
					סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,
					נטו ממס:
(82,623)	(3,347)	(4,337)	(42,281)	(2,140)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות
108,217	48,201	(7,006)	25,038	8,370	חוץ
					סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
					רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:
139,517	28,025	(2,107)	39,617	1,160	בעלים של חברת האם
51,323	23,523	(562)	27,702	9,350	זכויות שאינן מקנות שליטה
190,840	51,548	(2,669)	67,319	10,510	
78,225	25,844	(5,060)	8,726	428	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:
29,992	22,357	(1,946)	16,312	7,942	בעלים של חברת האם
108,217	48,201	(7,006)	25,038	8,370	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת
					האם (בש"ח):
2.32	0.47	(0.04)	0.66	0.02	רווח בסיסי
2.29	0.46	(0.04)	0.65	0.02	רווח בדילול מלא
60,176	60,262	59,952	60,276	59,968	הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):
61,024	61,111	59,952	60,923	60,091	שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
					שימש בחישוב הרווח המדולל למניה

הביאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברת בנות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר										
890,473	242,545	647,928	(14,378)	13,725	(75,383)	4,127	14,338	433,270	272,229	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
10,510	9,350	1,160	-	-	-	-	-	1,160	-	רווח לתקופה
(2,140)	(1,408)	(732)	-	-	(732)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
8,370	7,942	428	-	-	(732)	-	-	1,160	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
294	-	294	-	-	-	294	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(8,000)	-	(8,000)	-	-	-	-	-	(8,000)	-	דיבידנד שהוכרז
(453)	-	(453)	(453)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
76,056	76,056	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה
(16,269)	(16,269)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(92)	-	(92)	-	-	-	-	(92)	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
59,906	67,729	(7,823)	(453)	-	(732)	294	(92)	(6,840)	-	סך הכל שינויים בתקופה
950,379	310,274	640,105	(14,831)	13,725	(76,115)	4,421	14,246	426,430	272,229	יתרה ליום 30 ביוני 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברת בנות אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר										
807,216	213,531	593,685	(5,601)	(14,091)	13,725	6,222	14,511	309,503	269,416	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019:										
67,319	27,702	39,617	-	-	-	-	-	39,617	-	רווח לתקופה
(42,281)	(11,390)	(30,891)	-	(30,891)	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
25,038	16,312	8,726	-	(30,891)	-	-	-	39,617	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
616	-	616	-	-	-	616	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(7,750)	-	(7,750)	-	-	-	-	-	(7,750)	-	דיבידנד שהוכרז
(2,736)	-	(2,736)	(2,736)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
-	-	-	-	-	-	(1,175)	-	-	1,175	מימוש כתבי אופציה למניות
(80)	-	(80)	-	-	-	-	(80)	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
15,088	16,312	(1,224)	(2,736)	(30,891)	-	(559)	(80)	31,867	1,175	סך הכל שינויים בתקופה
822,304	229,843	592,461	(8,337)	(44,982)	13,725	5,663	14,431	341,370	270,591	יתרה ליום 30 ביוני 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברת בנות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר										
963,670	314,585	649,085	(14,831)	13,725	(73,162)	4,295	14,292	432,537	272,229	יתרה ליום 31 במרץ 2020
(2,669)	(562)	(2,107)	-	-	-	-	-	(2,107)	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020:
(4,337)	(1,384)	(2,953)	-	-	(2,953)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(7,006)	(1,946)	(5,060)	-	-	(2,953)	-	-	(2,107)	-	הפסד כולל אחר
126	-	126	-	-	-	126	-	-	-	סך הכל הפסד כולל לתקופה
(4,000)	-	(4,000)	-	-	-	-	-	(4,000)	-	תשלום מבוסס מניות
(2,365)	(2,365)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(46)	-	(46)	-	-	-	-	(46)	-	-	חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(13,291)	(4,311)	(8,980)	-	-	(2,953)	126	(46)	(6,107)	-	עסקאות עם בעל שליטה
<u>950,379</u>	<u>310,274</u>	<u>640,105</u>	<u>(14,831)</u>	<u>13,725</u>	<u>(76,115)</u>	<u>4,421</u>	<u>14,246</u>	<u>426,430</u>	<u>272,229</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברת בנות אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר										
780,449	207,486	572,963	(5,601)	(42,801)	13,725	5,269	14,477	317,345	270,549	יתרה ליום 31 במרץ 2019
51,548	23,523	28,025	-	-	-	-	-	28,025	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019:
(3,347)	(1,166)	(2,181)	-	(2,181)	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
48,201	22,357	25,844	-	(2,181)	-	-	-	28,025	-	רווח כולל אחר
436	-	436	-	-	-	436	-	-	-	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
(4,000)	-	(4,000)	-	-	-	-	-	(4,000)	-	תשלום מבוסס מניות
(2,736)	-	(2,736)	(2,736)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
-	-	-	-	-	-	(42)	-	-	42	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
(46)	-	(46)	-	-	-	-	(46)	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
41,855	22,357	19,498	(2,736)	(2,181)	-	394	(46)	24,025	42	עסקאות עם בעל שליטה
822,304	229,843	592,461	(8,337)	(44,982)	13,725	5,663	14,431	341,370	270,591	סך הכל שינויים בתקופה
822,304	229,843	592,461	(8,337)	(44,982)	13,725	5,663	14,431	341,370	270,591	יתרה ליום 30 ביוני 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברת בת	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
807,216	213,531	593,685	(5,601)	13,725	(14,091)	6,222	14,511	309,503	269,416	יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2018
190,840	51,323	139,517	-	-	-	-	-	139,517	-	שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:
(82,623)	(21,331)	(61,292)	-	-	(61,292)	-	-	-	-	רווח לשנה
108,217	29,992	78,225	-	-	(61,292)	-	-	139,517	-	הפסד כולל אחר
693	-	693	-	-	-	693	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
(15,750)	-	(15,750)	-	-	-	-	-	(15,750)	-	תשלום מבוסס מניות
(8,777)	-	(8,777)	(8,777)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
25	-	25	-	-	-	(2,788)	-	-	2,813	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
(978)	(978)	-	-	-	-	-	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(173)	-	(173)	-	-	-	-	(173)	-	-	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
83,257	29,014	54,243	(8,777)	-	(61,292)	(2,095)	(173)	123,767	2,813	עסקאות עם בעל שליטה
890,473	242,545	647,928	(14,378)	13,725	(75,383)	4,127	14,338	433,270	272,229	סך הכל שינויים בשנה
										יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
190,840	51,548	(2,669)	67,319	10,510	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) לתקופה
693	436	126	616	294	התאמות בגין: תשלום מבוסס מניות הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש פחת והפחתות הפסד מירידת ערך רכוש קבוע מסים נדחים, נטו ירידת (עליית) ערך פיקדונות, ניירות ערך סחירים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו שערוך התחייבויות לזמן ארוך, נטו חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות
(262,503)	(79,719)	40,994	(106,487)	33,547	
18,083	5,189	4,249	9,568	8,506	
9,785	9,785	-	9,785	-	
52,403	13,653	(18,784)	23,416	(16,794)	
(1,457)	(2,745)	797	(1,799)	5,500	
23,866	10,519	(2,520)	28,516	(2,649)	
(2,317)	(306)	(1,481)	(1,671)	(1,551)	
1,562	(46)	(6)	1,708	1,418	
30,955	8,314	20,706	30,971	38,781	
(4,729)	(1,261)	(14,325)	(5,244)	(12,559)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: שינוי בלקוחות, בחייבים וביתרות חובה שינוי במלאי קרקעות ומבנים למכירה שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובהפרשות שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(134)	(148)	-	(158)	-	
31,334	(12,992)	11,168	(3,967)	(2,411)	
274	134	(134)	382	33	
26,745	(14,267)	(3,291)	(8,987)	(14,937)	
57,700	(5,953)	17,415	21,984	23,844	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
-	-	-	-	(42,952)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה רכישת חברה מאוחדת - נספח א' מכירת חברה מאוחדת - נספח ב' השקעה בנדל"ן להשקעה השקעה ברכוש קבוע תמורה ומקדמות בגין מימוש נדל"ן להשקעה תמורה ממימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים, נטו הלוואה לשותפים פקדונות שהתקבלו משוכרים משיכות, פרעון הלוואות שניתנו ומימוש השקעות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(4,490)	-	-	-	-	
(56,770)	(16,472)	(3,166)	(28,040)	(65,421)	
(491)	(253)	-	(483)	(128)	
401,774	285	44,502	285	44,502	
4,350	25,837	(7,792)	30,193	(6,678)	
-	-	-	-	(70,919)	
-	-	1,471	-	1,471	
(97)	(760)	9,131	(3,023)	9,131	
344,276	8,637	44,146	(1,068)	(130,994)	מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
115,862	-	-	30,000	-	תזרימי מזומנים לפעילות מימון קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו פירעון איגרות חוב פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה רכישה של מניות שהוחזקו באוצר תמורה מהנפקת מניות וממימוש כתבי אופציה למניות תשלום דיבידנד
(343,241)	(11,127)	(7,738)	(23,077)	(15,062)	
90,340	-	(326)	(14)	154,441	
(66,925)	-	-	-	-	
(109,600)	(23,751)	(4,688)	(36,182)	(22,991)	
(978)	-	(2,366)	-	(16,270)	
(8,777)	(2,736)	-	(2,736)	(453)	
25	-	-	-	-	
(15,750)	(7,750)	(8,000)	(7,750)	(8,000)	
<u>(339,044)</u>	<u>(45,364)</u>	<u>(23,118)</u>	<u>(39,759)</u>	<u>91,665</u>	
62,932	(42,680)	38,443	(18,843)	(15,485)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
124,252	143,460	104,530	124,252	159,370	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(16,447)	-	9,618	-	8,106	שינוי במזומנים שסווגו לסעיף נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה וקבוצות מימוש
(11,367)	45	(439)	(4,584)	161	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u>159,370</u>	<u>100,825</u>	<u>152,152</u>	<u>100,825</u>	<u>152,152</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

נספח א' - רכישת חברה מאוחדת

-	-	-	-	2,028	
-	-	-	-	184,462	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	(3,307)	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(64,175)	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	-	(76,056)	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	42,952	זכויות שאינן מקנות שליטה

נספח ב' - מכירת חברה שיצאה מאיחוד

9,820	-	-	-	-	
(2,623)	-	-	-	-	הון חוזר
(3,708)	-	-	-	-	רכוש קבוע
1,001	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
4,490	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

82,818	24,823	22,548	38,764	31,380	
418	168	16	373	29	סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה
					סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 1 - כללי

א. אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, בהשכרה, בניהול ובהשקעה של נכסים מניבים הכוללים מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר בישראל, בהולנד, בגרמניה ובשווייץ וכן בהשקעה ובניהול של מתקנים לייצור חשמל בישראל, באמצעות צדדים שלישיים (EPC). כמו כן, הקבוצה מוכרת, מעת לעת, מנכסיה הנ"ל.

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן: "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן: "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלו, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (פרט להשפעות יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים (ראה ביאור 3)).

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי לפחות אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

ליום 30 ביוני 2020 אמדה החברה את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה באמצעות הערכות שווי ומכתבי אי שינוי (no change) שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני.

נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה המוצגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים המוחזקים למכירה נמדדו ליום 30 ביוני 2020 בהתאם למחירם על פי הסכמים למכירתם אשר נחתמו בפועל.

ביחס לקביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בעקבות מגיפת הקורונה (COVID-19) ראה ביאור 4.ה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

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

מדד בישראל (לפי בסיס ממוצע 2010)		שער החליפין היציג של		
בגין	ידוע	הפר"ש (ש"ח ל-1 פר"ש)	האירו (ש"ח ל-1 אירו)	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 פר"ש)	(ש"ח ל-1 אירו)	
107.18	107.29	3.6429	3.8828	תאריך הדוחות הכספיים:
108.36	109.01	3.6611	4.0616	ליום 30 ביוני 2020
108.04	108.04	3.5750	3.8782	ליום 30 ביוני 2019
%	%	%	%	ליום 31 בדצמבר 2019
(0.80)	(0.70)	1.90	0.12	שיעורי השינוי:
0.89	1.20	(3.84)	(5.36)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:
				ביום 30 ביוני 2020
				ביום 30 ביוני 2019
(0.70)	(0.20)	(1.15)	(0.45)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
0.39	1.50	0.32	(0.41)	ביום 30 ביוני 2020
				ביום 30 ביוני 2019
0.60	0.30	(6.10)	(9.63)	לשנה שהסתיימה:
				ביום 31 בדצמבר 2019

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

א. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

• **תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק"):**

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו- "תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזהים דומים.

התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020.

ב. **תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

• **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):**

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

○ נוספה הבהרה לסעיפים 69 ו-73 לתקן שמדגישה שעל מנת שניתן יהיה לסווג התחייבות כלא שוטפת הזכות לדחות את הסילוק צריכה להתקיים לתום תקופת הדיווח.

○ המילים "בלתי מותנית" הוסרו מסעיף 69 לתקן ונוספה פסקה חדשה שמבהירה שאם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה במועד מאוחר יותר.

○ הובהר כי בחינת סיווג ההתחייבות כלא שוטפת תבוצע בהתייחס לזכות שיש לישות ולא בהתאם לצפי שלה האם תממש זכות זו.

○ נוספה הגדרה למונח "סילוק". בהתאם להגדרה, "לצורך סיווג התחייבות כשוטפת או כלא שוטפת, סילוק מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה מחיקת (extinguishment) ההתחייבות". העברה יכולה להיות מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS "32 מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח

א. רכישת שני בנייני משרדים בערים Utrecht ו-Leeuwarden, הולנד והסכם מימון עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ:

בהמשך לאמור בביאור 13.ה.8), לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות חברת הבת, יחד עם אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ וצד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכשות"), לרכישת שני בנייני משרדים בהולנד (להלן: "עסקת רכישת הנכסים") בתמורה לסך של כ- 59.6 מיליון אירו (לפני הוצאות עסקה), ודבר כוונת חברת הבת לפעול לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר, ביום 19 בפברואר 2020, התקשרה החברה עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ יחד עם שני תאגידים קשורים, מנורה מבטחים סל אשראי, שותפות כללית ושומרה חברה לביטוח בע"מ (להלן יחד: "מנורה") בהסכם, לפיו החברה תקבל ממנורה הלוואת גישור בסך של 125 מיליון ש"ח, וזאת לתקופה של תשעה חודשים או עד לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר כאמור, לפי המוקדם (להלן: "הסכם המימון").

הסכם המימון מהווה הלוואת גישור, שנועדה לממן את השלמת עסקת רכישת הנכסים עד לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר, בסך של כ- 35 מיליון אירו (להלן: "סכום ההלוואה"). על פי ההסכמות בין החברה לרוכשות, החברה תעמיד את מלוא סכום ההלוואה עבור הצדדים, וזאת עד לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר כאמור, אם וככל שיתקבל.

לאחר התקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה, ביום 26 במרץ 2020 הועברה יתרת התמורה לחשבון הנאמנות ובכך הושלמה העסקה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

א. הסכם מימון עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ: (המשך)

להלן פרטים נוספים אודות הסכם המימון:

המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה (באלפי ש"ח)	מספר תשלומים (ק"ר + ריבית)	תקופת ההלוואה	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	פירעון מוקדם	עילות לפירעון מיידי	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות
מנורה	17 במרץ 2020.	125,000	הק"ר תשלום בתשלום אחד (1) בתום תקופת ההלוואה; הריבית תשלום מדי רבעון.	תשעה (9) חודשים שתחילתם במועד העמדת ההלוואה או עד עשרה (10) ימי עסקים ממועד קבלת מימון מתאגיד בנקאי זר כאמור, לפי המוקדם.	<ul style="list-style-type: none"> • ההלוואה אינה מובטחת בבטוחות ו/או בשעבודים כלשהם; • החברה התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף לטובת צדדים שלישיים. 	ריבית שנתית בשיעור של 3.6% בעבור שלושה (3) חודשים לאחר מועד העמדת ההלוואה; ריבית שנתית בשיעור של 5% לאחר שלושה (3) חודשים נוספים; וריבית שנתית בשיעור של 6% לאחר שלושה (3) חודשים נוספים. יצוין כי, קיימות התאמות בשיעור הריבית במקרה של ירידה בדירוג או במקרה של אי עמידה בהתניות הפיננסיות. העלייה המקסימאלית בשיעור הריבית כאמור לא תעלה על שיעור ריבית של 1.25%.	<p>החברה תהא רשאית לפרוע בפירעון מוקדם את יתרת ההלוואה, ללא עמלת פירעון מוקדם, החל מתום שלושת (3) החודשים הראשונים ממועד העמדת ההלוואה, ובכפוף להודעה של 10 מראש למנורה.</p>	<p>נקבעו אירועים אשר בהתקיימותם תהיה למנורה הזכות להביא את יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת לפירעון מיידי, בכפוף להודעה בכתב בת חמישה (5) ימי עסקים מראש, אשר עיקריהם הינם כדלקמן:</p> <p>(1) אירועים שמשמעותם שינוי שליטה שהוביל לירידה בדירוג מתחת ל(BB+) ו/או שינוי תחום פעילות החברה ו/או מכירת רוב נכסיה;</p> <p>(2) העמדה לפירעון מיידי של חוב החברה לגוף פיננסי בסכום העולה על 100 מיליון ש"ח; או ככל וימומשו שעבודים על נכסים מהותיים של החברה;</p> <p>(3) נקיטת הליכים משפטיים כנגד החברה (כגון: הקפאת הליכים, פירוק, עיקול, כינוס נכסים וכיוב'), אשר לא בוטלו בתוך 45 יום ממועד נקיטתם או מעורבות החברה בהליכים אשר סביר שתהיה להם השפעה מהותית שלילית על יכולתה לבצע את התחייבויותיה על פי ההסכם;</p> <p>(4) חלוקה בניגוד להוראות הסכם המימון (כמפורט להלן);</p> <p>(5) אי עמידה בהתניות פיננסיות (כמפורט להלן) במשך שני רבעונים רצופים;</p> <p>(6) הכללת הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים במשך שני רבעונים רצופים;</p> <p>(7) מכירת רוב נכסי החברה לצד שלישי כלשהו למעט לתאגיד בשליטה;</p> <p>(8) בקרות כל אירוע אחר המהווה פגיעה מהותית בזכויות מנורה על פי הסכם המימון.</p>	<p>ההתחייבויות הפיננסיות הינן בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה. לפרטים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 23 באפריל 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-040183), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.</p> <p>החברה מתחייבת כי לא תבצע חלוקה למעט אם ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה לא יפחת מ-340 מיליון ש"ח ויחס חוב פיננסי נטו/NOI, בדוחות המאוחדים של החברה, לא יעלה על 16.</p> <p>החברה מתחייבת כי דירוג האשראי שלה לא יפחת מדירוג (BB+) של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ או דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת שאושרה על ידי רשות שוק ההון, הביטוח והחסכון.</p>

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

א. הסכם מימון עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ: (המשך)

ביום 29 ביוני 2020, התקשרו החברות המחזיקות בנכסים (להלן: "חברות הנכס") בהסכם עם תאגיד בנקאי זר לקבלת מימון בסך של כ- 35 מיליון אירו (להלן בהתאמה: "הסכם המימון" ו-"סכום ההלוואה"). בהמשך לאמור לעיל, יצוין כי, לאחר קבלת סכום ההלוואה, ביום 19 ביולי 2020 פרעה החברה את הלוואת הגישור ממנורה.

להלן פרטים נוספים אודות הסכם המימון:

המלווה	מועד העמדת הלוואה	סכום ההלוואה	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	תקופת ההלוואה	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שליטה/מרות/מבנה	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות
תאגיד בנקאי זר	בתוך ארבעה (4) ימי עסקים ממועד חתימת ההסכם	35,000 אלפי אירו (135,615 אלפי ש"ח)	הריבית תשולם מידי רבעון; הקרן תשולם מידי רבעון כדלקמן: 19 תשלומים רבעוניים בסך של כ- 175 אלפי אירו ותשלום אחרון בסך של כ-31,675 אלפי אירו.	31 במאי 2025	משכנתא על הנכסים ועל התקבולים של חברות הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכדו') מוגבל בסכום של כ-52 מיליון אירו. הסכם המימון מובטח במשכנתא על שני הנכסים, באופן שבו הפרת התחייבויות החברה ביחס לנכס אחד, תהווה הפרה של הסכם המימון בכללותו.	1.41% קבועה.	תניות מקובלות של שינוי שליטה ו/או מבנה.	LTVR לא יעלה על 62% (לפי שווי מומחה מטעם הבנק). DSCR לא יפחת מ-125%. מח"מ הסכמי השכירות הינו שלוש שנים לפחות. נקבע מנגנון Cash Trap.

(*) שינוי המבנה הושלם ביום 4 באוגוסט 2020.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. התקשרות למכירת שלושה תאגידים גרמניים המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה:

ביום 9 במרץ 2020, התקשרו Aspen Real Estate Investments B.V., חברה בת (100%) של החברה (יחד עם Aspen Real Estate Investments 5 B.V., חברה נכדה (100%) של החברה) (להלן יחד: "חברת הבת"), ושותפים נוספים כמפורט להלן (להלן יחד: "המוכרות"), בהסכם (להלן: "ההסכם") עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן יחד: "הקונה"), למכירת שלושה תאגידים גרמניים, המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה, האחד בעיר דורטמונד (חלק החברה (בשרשור סופי) בחברת הנכס הינו 94.9%), השני בעיר דיסלדורף (חלק החברה (בשרשור סופי) בחברת הנכס הינו 51%) והשלישי בעיר מינכן (החברה מחזיקה 100% (בשרשור סופי) בחברת הנכס) (להלן יחד: "חברות הנכס" ו-"הנכסים", בהתאמה), בתמורה כוללת בסך של כ-156 מיליון אירו (בכפוף לביצוע התאמות, לא מהותיות, בתמורה) (להלן: "התמורה") חלק חברת הבת בתמורה כ-121.4 מיליון אירו.

על פי ההסכם התמורה תשולם בשני תשלומים:

(1) מקדמה בסך של כ-9.3 מיליון אירו (להלן: "המקדמה"), אשר הופקדה במועד חתימת ההסכם בחשבון נאמנות, וכשליש ממנה תועבר למוכרות במועד ההשלמה (כהגדרתו (להלן) והיתרה תועבר למוכרות לאחר ביצוע התאמות בתמורה, אשר אינן מהותיות.

(2) יתרת התמורה בסך של כ-147 מיליון אירו (להלן: "יתרת התמורה") תועבר למוכרות, לאחר התקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה, הכוללים קבלת אישורים והצהרות מהרשויות הרלוונטיות, השלמת רישום חברות נכס במרשם החברות בגרמניה ורישום שעבודים על הנכסים, כמפורט בהסכם. לתנאים המתלים נקבעו מועדי השלמה שונים בהסכם.

ההסכם כולל עילות ביטול, על ידי כל אחד מהצדדים, בקרות הנסיבות המפורטות בהסכם, בין היתר, ככל ולא יתקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה במועדים כפי שנקבעו בהסכם; כמו כן, הקונה יוכל לבטל את ההסכם ביחס להסכם ו/או לכל אחד מהנכסים באופן ספציפי, במקרה של שינוי מהותי לרעה בטרם מועד ההשלמה, והכל כמפורט בהסכם. בכל אחד מהמקרים כאמור תוחזר המקדמה לקונה באופן מלא או חלקי בהתאם להקשר ולנסיבות. בנוסף, ככל והקונה לא ישלם את יתרת התמורה תוך 10 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים המתלים ודרישת התשלום, בכפוף להוראות ההסכם, המוכרות תהיינה רשאיות לבטל את ההסכם והמקדמה תועבר אליהן כפיצוי מוסכם.

בחודש מאי 2020, התנאים המתלים להשלמת העסקה התקיימו במלואם, הקונה לא עמדה בהוראות ההסכם ולא השלימה את העסקה. בחודש יולי 2020, חתמו הצדדים על תוספת להסכם.

לפרטים בדבר חתימת הצדדים להסכם על תוספת להסכם והתאמת התמורה, ראה ביאור 7.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ג. דיבידנד:

(1) ביום 12 במרץ 2020, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך של כ- 0.06671 ש"ח). הדיבידנד שולם על ידי החברה ביום 6 באפריל 2020.

(2) בישיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 12 במרץ 2020 הוחלט כי החברה תחלק בגין שנת 2020 דיבידנד בסך מינימלי של 16 מיליון ש"ח המהווה דיבידנד למניה של כ- 0.266822 ש"ח. יצוין כי, חישוב הדיבידנד למניה נערך לאחר נטרול דיבידנד שיגיע לחברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, בהנחה שחברת בת זו תוותר על הדיבידנד שיגיע לה.

הדיבידנד האמור יחולק ב- 4 תשלומים רבעוניים בסך של כ- 0.066706 ש"ח למניה בממוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2020 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2020), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

יודגש כי הדיבידנד האמור לעיל יחולק, אם יחולק, בכפוף להוראות כל דין ולהתניות הפיננסיות שבהן תתקשר החברה (אם וככל שתהיינה בתוקף בעת הרלוונטית) ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, וכן כי הדיבידנד יחולק, בכפוף לקבלת החלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה, במועדים שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה, הכל לפי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה.

עוד יודגש כי, אין לראות בהחלטה הנ"ל התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד כאמור, וזו תישקל בכל פעם, בנפרד, על ידי דירקטוריון החברה. כמו כן יצוין כי, החלטה זו ניתנת לשינוי בדירקטוריון החברה שאף יהיה רשאי לקבל החלטות בדבר ביצוע חלוקות שונות מהאמור לעיל (חלוקות גדולות יותר, קטנות יותר או אי ביצוע חלוקה כלל), לרבות בדרכים אחרות הקבועות בד"ן (קרי, חלוקות שאינן בדרך של תשלום דיבידנד במזומן).

(3) ביום 31 במאי 2020, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.06672 ש"ח). הדיבידנד שולם על ידי החברה ביום 16 ביוני 2020.

ד. תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב:

ביום 12 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישת אגרות חוב, בעלות כוללת שלא תעלה על סך של 50 מיליון ש"ח. המועד המתוכנן לתחילת ביצוע תכנית הרכישה נקבע מיד בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2019 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020.

עד למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020 לא נרכשו אגרות חוב בהתאם לתוכנית זו.

ה. השפעות משבר הקורונה על הפעילות העסקית של החברה:

השפעת התפשטותו של נגיף הקורונה (COVID-19) (להלן: "משבר הקורונה" או "המשבר") ברחבי העולם החלה לבוא לידי ביטוי בישראל ובמדינות בהן פועלת הקבוצה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 ובפרט, החל מאמצע חודש מרץ 2020. כחלק מהנסיון להתמודד עם השלכותיו הנרחבות של הנגיף ברחבי העולם, אשר הוכרז ע"י ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית, תוקנו ע"י הממשלות השונות, ביניהן ממשלת ישראל, תקנות מיוחדות (חלקן במסגרת תקנות לשעת חירום), אשר נקטו בצעדי התגוננות ובכלל זה, הטילו מגבלות על תנועה והתקהלות וכן הורו על סגירה של פעילות המסחר, סגירת מוסדות חינוך וצמצום היקף העבודה אשר אינה חיונית. כמו כן, נסגרו הלכה למעשה הגבולות בין המדינות ובדרך כלל התירו המדינות את כניסתם של אזרחיהן בלבד. יתרה מכך, החל מאמצע חודש מרץ ועד לסוף חודש אפריל מדינות רבות ברחבי העולם הטילו סגר ביתי על אזרחיהן. צעדים אלה, הובילו לפגיעה משמעותית בפעילות ובתעסוקה, בדגש על מסחר ושירותים, תירות בילוי ופנאי, וכן על ענף התעופה וענף האנרגיה. החשיפה של החברה לשוכרים בתחומי הפעילות הנ"ל הינה נמוכה ולהערכתה השפעת המשבר על פעילות אינה צפויה להיות משמעותית.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ה. השפעות משבר הקורונה על הפעילות העסקית של החברה: (המשך)

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, מתבססת החברה על הערכות שווי או בחינה שבוצעה ליום 30 ביוני 2020 על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנכס המוערך. בנוסף, למועד הדוח, אין אינדיקציות בעסקאות השוואה על מנת לאמוד את השינוי ככל שהיה בשיעור ההיוון, למעט בהולנד. שינויים בפרמטרים התאורטיים המרכיבים את שיעור היוון (כגון: שיעור הריבית על איגרות חוב ארוכות, ריבית הפריים, מרכיב האי וודאות והסיכון שבקבלת דמי השכירות) בטווח הקצר משפיעים על שיעור ההיוון בצורה מינורית, אם בכלל. לאור האמור אין שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכות השווי שביצעה החברה ובכלל זה אין שינוי בשיעורי ההיוון.

נכון למועד פרסום דוח זה, ולאור העובדה כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר בקשר עם המשך התפשטות הנגיף והצעדים שיינקטו על ידי הממשלות השונות ולמשך הזמן שיידרש לשם חזרה מלאה לשגרה, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תתרחש פעם נוספת או ככל שהחזרה לשגרה תארך זמן רב, הרי שעלולות להיות השפעות שליליות מהותיות נוספות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה, וכפועל עקיף, גם על החברה.

הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה, שיעור המינוף הנמוך וההיקף המשמעותי של הנכסים הבלתי משועבדים שלה, מח"מ ההלוואות הארוך ויכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי פעילותה, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התפשטות נגיף הקורונה ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר הכלכלי וכן לעמוד בכל התחייבויותיה.

לאור האמור לעיל, ובעקבות הצעדים שנקטה החברה בכדי להבטיח את איתנותה הפיננסית וכן, לאור מגמת ההקלות בהן נקטו ונוקטות הממשלות השונות בקשר עם המגבלות שהוטלו לאור התפשטות הנגיף, החברה אינה צופה, בשלב זה, השפעה משמעותית על פעילות הקבוצה לאור המשבר. יחד עם זאת, בשל חוסר הוודאות הכרוך בנגיף ובהתפשטותו וכפועל יוצא, השלכותיו הכלכליות בישראל ובעולם, לא ברורה במלואה, בשלב זה, ההשפעה של המשבר על הכלכלה העולמית והמקומית וככל ויתפתח מיתון משמעותי בפעילות הכלכלית בארץ ובעולם אשר ישפיע על מגזרים רחבים, אזי עלולה להיות לכך השפעה שלילית על פעילות הקבוצה ותוצאותיה הכספיות.

ו. השלמת עסקה למכירת נכס ב- Kirchberg, גרמניה:

ביום 4 במאי 2020 התקבלה התמורה בסך של כ- 6 מיליוני אירו בגין נכס ב- Kirchberg, גרמניה, ובכך הושלמה העסקה למכירתו.

ז. השלמת עסקה למכירת קליניקות ב- Sasbachwalden, גרמניה:

בחודש ספטמבר 2019 נחתם הסכם למכירת הקליניקות ביער השחור בסכום של 2.1 מיליוני אירו. במהלך חודש יולי 2020 הושלמה העסקה.

ח. השלמת עסקה למכירת נכס במעלות:

ביום 30 ביוני התקבלה יתרת התמורה בסך של כ- 8.4 מיליוני ש"ח בגין נכס תעשייתי במעלות (בניכוי המקדמה שנתקבלה במועד החתימה על העסקה), ובכך הושלמה העסקה למכירתו.

ט. מימון מחדש של שני נכסי הקבוצה בהולנד:

ביום 30 ביוני 2020, התקשרה Aspen Real Estate Investments 8 B.V, חברה נכדה של החברה (להלן: "החברה הנכדה"), בהסכם עם גוף מממן (להלן: "המלווה"), לקבלת מימון בסך של 26.1 מיליון אירו (להלן: "הסכם המימון"), כנגד שעבוד שניים מנכסי החברה הנכדה בהולנד הממוקמים ב- Hoofddorp וב- Zwolle (להלן יחד: "הנכסים").

יצוין כי, לצורך קבלת המימון ובמקביל להתקשרות בהסכם המימון, העבירה Aspen Real Estate Investments B.V, חברה בת של החברה (להלן: "החברה הבת") את הבעלות בנכסים לחברה הנכדה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ט. מימון מחדש של שני נכסי הקבוצה בהולנד: (המשך)

להלן פרטים נוספים אודות הסכם המימון:

המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	תקופת ההלוואה	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתי	תניית שליטה / מרות / מבנה	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות
תאגיד אמריקאי	בתוך ארבעה ימי עסקים ממועד חתימת ההסכם	26.1 מיליון אירו	הריבית תשולם מידי רבעון; הקרן תשולם ב-20 תשלומים רבעוניים בסך של כ-212.5 אלפי אירו; במועד פקיעת ההלוואה, החברה הנכדה תשלם את יתרת הסכומים העומדים במלואם	5 שנים ממועד העמדת ההלוואה	משכנתא על הנכסים ועל התקבולים של חברות הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכדו')	1.99%	תניות מקובלות של שינוי שליטה ו/או מבנה.	LTV לא יעלה על 70%.
								DSCR לא יפחת מ-150%.
								Debt Yield לא יפחת מ-8.8%.
								נקבע מנגנון Cash Lock-Up.
								במקרה של הפרת אלו מהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, התאגיד הבנקאי הזר יהיה רשאי בתוך 15 ימי עסקים, לדרוש את התקיימותו של אחד משני הסעדים הבאים: (1) פירעון מוקדם של חלק מסכום ההלוואה שלאחר התקיימותו, החברה הנכדה תעמוד בהתניה הפיננסית שהופרה; או (2) החברה הנכדה תפקיד לחשבון יעודי סכום כסף אשר לדעת התאגיד הבנקאי הזר נדרש לצורך עמידה בהתניה הפיננסית. במידה והסעד הנבחר הינו כמפורט בס"ק (2) לעיל, החברה הנכדה תהיה רשאית לבקש את שחרור הכספים מהחשבון הייעודי לאחר עמידה בהתניות הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים. העמידה בהתניות הפיננסיות תיבחן מדי רבעון.
								הלווה תהיה רשאית, בכפוף למתן הודעה מוקדמת, לפחות 15 ימי עסקים מראש, לבטל ו/או לבצע תשלום מוקדם מלא או חלקי של ההלוואה, בתנאים שנקבעו בהסכם
								החברה הנכדה התחייבה לאי שעבוד שלילי.
								נקבעו הגבלות לביצוע כל דיספוזיציה בנכסים, למעט במקרים שנקבעו בהסכם. כמו כן, נדרשת הסכמתו של המלווה לשינוי הסכמי שכירות עם השוכרים המהותיים.
								נקבעו תניות מקובלות של שיפוי והגבלת אחריות.

המימון התקבל בחברה הנכדה ביום 4 ביולי 2020.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

י. דירוג איגרות החוב של החברה:

ביום 22 בינואר 2020, דורגו איגרות החוב (סדרה ו' וסדרה ז') וכן ניירות הערך המסחריים של החברה בדירוג ilA על ידי חברת הדירוג "אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ".

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, חובות לזמן ארוך ויתרות חובה לזמן ארוך לקבל, התחייבויות לא נגזרות כגון אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, וכן מכשירים פיננסיים נגזרים.

בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה (למעט אופציית המכר) הכלולים בהון החוזר שלה, בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בדוחות הכספיים שלה.

ביום 31 במרץ 2020 קיבלה החברה הערכת שווי למדידת אופציית המכר (PUT) ואופציית הרכש (CALL).

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי הההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן.

השווי ההוגן נקבע על ידי יועצים חיצוניים והנהלת החברה בוחנת ובודקת את סבירות שוויים ההוגן.

שווי הוגן		ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,354	64,450	10,354	64,450	התחייבויות פיננסיות (1):
-	125,707	-	125,000	הלוואות לזמן קצר בריבית משתנה (2)
124,656	111,866	124,656	111,866	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (2)
1,060,100	999,490	1,012,872	1,052,364	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה (2)
649,461	569,988	608,594	610,229	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (3)
80,000	55,345	80,000	55,345	איגרות חוב בריבית קבועה (4)
1,924,571	1,926,846	1,836,476	2,019,254	ניירת ערך מסחריים בריבית משתנה

(1) ערכם בספרים של יתרת הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות, לרבות מזומנים וצדדים קשורים, תואם, או קרוב לשוויים ההוגן.

(2) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי ההוגן.

(3) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה, הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים אשר הינו במוצע 6.83% (ליום 31 בדצמבר 2019 – 4.12%).

(4) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה במוצע 6.49% (ליום 31 בדצמבר 2019 – 1.68%).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 6 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 30 ביוני 2020, הקבוצה פועלת בארבעה מגזרי פעילות ברי דיווח, המדווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת ההחלטות כמפורט להלן:

- (1) ישראל - בתחום הנדל"ן המניב.
- (2) ישראל - בתחום האנרגיה הסולארית.
- (3) הולנד - בתחום הנדל"ן המניב.
- (4) גרמניה - בתחום הנדל"ן המניב.

אחרים – לקבוצה פעילות (שאינה מהותית לה) בתחום הנדל"ן המניב בשוויץ (עד ליום 30 ביוני 2019 היתה לקבוצה גם פעילות לא מהותית בתחום המלונאות בישראל אשר לאחר חתימת הסכם מול שוכר שניהל את את המלון סווג המלון למגזר תחום הנדל"ן המניב בישראל).

בשל אופייה העסקי של החברה, נתוני המגזרים כוללים בנוסף לנתוני החברה והחברות המאוחדות שלה, גם את חלק החברה בנתוני חברות כלולות ועסקאות משותפות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. כלומר הכנסות, הוצאות ונכסי כל מגזר דיווח כוללים גם את חלק החברה בחברות הכלולות ובעסקאות המשותפות.

ב. ההרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

סה"כ	התאמות	אחרים	גרמניה		ישראל		
			נדל"ן	הולנד	נדל"ן	סולאר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
112,261	(2,052)	2,613	23,694	50,960	17,293	19,753	הכנסות
82,770	(580)	1,749	19,187	40,575	6,445	15,394	רווח גולמי
(33,547)	-	-	(56,114)	20,165	-	2,402	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(9,670)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
2,413							הכנסות אחרות, נטו
41,966							רווח מפעולות רגילות
(49,313)							הוצאות מימון, נטו
(7,347)							הפסד לאחר מימון
1,551							חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לי שיטת השווי המאזני
(5,796)							הפסד לפני ניכוי מסים על ההכנסה
3,342,666	(41,258)	118,474	738,982	1,528,601	250,235	747,632	נכסי המגזר

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019								
		גרמניה		הולנד		ישראל		
סה"כ	התאמות	אחרים	נדל"ן	נדל"ן	סולאר	נדל"ן		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
133,653	(2,081)	17,107	29,753	53,835	17,692	17,347	הכנסות	
91,879	(1,334)	4,085	24,496	45,401	7,565	11,666	רווח גולמי	
106,487	-	-	51,372	42,008	-	13,107	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	
(16,171)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	
(19,843)							הוצאות אחרות, נטו (*)	
162,352							רווח מפעולות רגילות	
(70,443)							הוצאות מימון, נטו	
91,909							רווח לאחר מימון	
							חלק החברה בהפסד של	
							השקעות המטופלות לי שיטת	
							השווי המאזני	
1,671							רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה	
93,580								
3,329,377	(27,836)	230,896	856,830	1,471,991	259,890	537,606	נכסי המגזר	

(*) הוצאות אחרות, נטו כוללות ירידת ערך של מלון החברה וכן של הלוואה שניתנה לחברת הניהול של המלון.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020								
		גרמניה		הולנד		ישראל		
סה"כ	התאמות	אחרים	נדל"ן	נדל"ן	סולאר	נדל"ן		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
59,251	(1,271)	1,312	11,652	27,961	10,520	9,077	הכנסות	
43,533	(162)	853	9,326	21,569	4,722	7,225	רווח גולמי	
(40,994)	-	-	(56,114)	14,368	-	752	הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	
(4,755)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	
(2,031)							הוצאות אחרות, נטו	
(4,247)							הפסד מפעולות רגילות	
(18,446)							הוצאות מימון, נטו	
(22,693)							הפסד לאחר מימון	
							חלק החברה ברווח של השקעות	
							המטופלות לי שיטת השווי	
							המאזני	
1,481							הפסד לפני ניכוי מסים על ההכנסה	
(21,212)								

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרמניה	הולנד	ישראל		
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	סולאר אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
69,991	(1,257)	10,169	14,761	27,297	10,407	8,614	הכנסות
47,693	(863)	2,845	12,162	22,890	4,916	5,743	רווח גולמי
79,719 (8,466) (18,017)	-	-	47,880	18,684	-	13,155	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו רווח לאחר מימון חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לי שיטת השווי המאזני
100,929 (32,576)							רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
68,353							
306							
68,659							

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרמניה	הולנד	ישראל		
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	סולאר אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
244,104	(4,230)	20,040	55,399	99,979	35,358	37,558	הכנסות
174,645	(2,755)	8,640	46,135	83,662	15,252	23,711	רווח גולמי
262,503 (27,010) (29,874)	-	(1,077)	190,785	52,260	-	20,535	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו רווח לאחר מימון חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
380,264 (131,927)							רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
248,337							
2,317							
250,654							
3,105,500	(27,101)	118,583	827,372	1,264,626	251,766	670,254	נכסי המגזר

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. הפסקת דירוג על ידי מדרוג

ביום 21 ביולי 2020, על פי בקשת החברה, וזאת לאחר שדורגה בתחילת שנת 2020 בדירוג ilA על ידי חברת הדירוג "אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ" הודיעה מידרוג בע"מ על הפסקת דירוג איגרות החוב ונייר הערך המסחרי שהנפיקה החברה. ערב הפסקת הדירוג דירגה מידרוג בע"מ את איגרות החוב (סדרה ו' וסדרה ז') בדירוג A3.il באופן חיובי ואת נייר הערך המסחרי שהנפיקה החברה בדירוג P-1.il.

ב. התקשרות למכירת שלושה תאגידיים גרמניים המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה:

בהמשך לאמור בביאור 4.ב. בדבר התקשרות חברת הבת ושותפים נוספים (להלן יחד: "המוכרות") בהסכם עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן יחד: "הקונה"), למכירת שלושה תאגידיים גרמניים, המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה (להלן: "ההסכם"), ביום 14 באוגוסט 2020 התקשרו הצדדים להסכם בתיקון להסכם שעיקריו כדלקמן (להלן: "התוספת להסכם"):

(1) התמורה הכוללת תהיה בסך של כ- 142 מיליון אירו (כ- 571 מיליון ש"ח) (בכפוף לביצוע התאמות, לא מהותיות, בתמורה). חלק חברת הבת בתמורה כ-111 מיליון אירו (כ- 446 מיליון ש"ח).

(2) סכום המקדמה הוגדל לסך של 15 מיליון אירו חלף 9.3 מיליון אירו והופקד במועד חתימת התוספת להסכם בחשבון הנאמנות. במקרים שנקבעו בהסכם, ישמשו כספי הפיקדון כפיצוי מוסכם במקרה של הפרת התוספת להסכם על ידי הקונה.

(3) הצדדים הסכימו כי כל התנאים המתלים להסכם הושלמו.

(4) מועד ההשלמה יחול לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2020 או במועד מוקדם יותר שיוחלט על ידי הקונה בהודעה בכתב של הקונה לנאמן ולמוכרות.

(5) נקבע כי סכום של כ- 4.5 מיליון אירו מסך התמורה יוחזקו בנאמנות, משך עד שנתיים להבטחת תשלום דמי שכירות של שוכר באחד המבנים הנמכרים. הסכום יופחת במשך התקופה בהתאם לתשלום דמי השכירות.

דוחות הכספיים השנתיים ליום 31 לדצמבר 2019 הכירה החברה ברווח, לפני מס (ככל שיחול) והוצאות נלוות, בסך של כ-30 מיליון אירו (כ-120 מיליון ש"ח באותו מועד) חלק חברת הבת ברווח הינו כ-26 מיליון אירו (כ-103 מיליון ש"ח), בגין החתימה על התוספת להסכם רשמה החברה הפסד בסך של כ-13.75 מיליון אירו (כ-53 מיליון ש"ח), חלק חברת הבת בהפסד הינו כ-10.3 מיליון אירו (כ-40 מיליון ש"ח).

להערכת החברה, לאחר השלמת העסקה, ככל ותושלם, יוותר בידי חברת הבת תזרים חופשי כתוצאה מהעסקה, לפני מס (ככל שיחול) והוצאות נלוות, בסך של כ-71.6 מיליון אירו (כ-287 מיליון ש"ח).

ג. התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה:

ביום 13 באוגוסט 2020, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 12 חודשים, שהחלה ביום 15 באוגוסט 2020 ותסתיים ביום 14 באוגוסט 2021 (להלן: "הפוליסה"). הפוליסה הינה בגבולות אחריות של 76 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית בסך של 234 אלפי ש"ח והשתתפות עצמית שלא תעלה על סך של 182.5 אלפי ש"ח למקרה.

ד. דיבידנד

ביום 16 באוגוסט 2020, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ-0.06672 ש"ח).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ה. אימוץ תוכנית רכישה של מניות החברה:

ביום 16 באוגוסט 2020, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר תחליף את התוכנית הקודמת מיום 13 באוגוסט 2019, ותכנס לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שנה.

ו. מימוש אופציות למכירת יתרת מניות אספן סולאר בע"מ:

ביום 13 באוגוסט 2020, נתן דירקטוריון החברה אישור עקרוני לממש את האופציה למכירת יתרת 51% ממניות אספן סולאר בע"מ לקרן נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה, שותפות מוגבלת (להלן "קרן נוי") בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולקבלת האישורים המפורטים בהסכם המכר.

אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני
ליום 30 ביוני 2020

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
ליום 30 ביוני 2020**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, 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 על מנת לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)1

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, צופית הראל, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אספן גרופ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2020 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

16 באוגוסט 2020

צופית הראל
מנהלת כללית

תאריך

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיא בורנשטיין מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אספן גרופ בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2020 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

16 באוגוסט 2020

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2020

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2020

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

תוכן העיניים

ע מ ו ד

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

לכבוד
בעלי המניות של אספן גרופ בע"מ

רח' השלושה 2
תל אביב

א.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2020, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי ביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי ביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 5,548 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020 ואשר הרווח מחברות מוחזקות ועסקאות משותפות אלה הסתכם לסך של כ- 579 אלפי ש"ח וכ- 163 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 16 באוגוסט 2020

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עוריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג'י אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

אספן גרופ בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
9,613	22,359	9,991
44,320	24,624	45,290
-	-	71,278
41,919	40,048	41,308
2,760	2,216	3,205
1,315	1,438	2,149
16,700	8,300	8,300
<u>116,627</u>	<u>98,985</u>	<u>181,521</u>
991,664	1,056,701	1,062,975
404,710	399,134	410,662
1,164	1,236	1,087
3,665	3,970	3,360
7,965	2,761	8,093
<u>1,409,168</u>	<u>1,463,802</u>	<u>1,486,177</u>
<u>1,525,795</u>	<u>1,562,787</u>	<u>1,667,698</u>

נכסים
נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים לזמן קצר
הלוואות לשותפים
חליות שוטפות של הלוואות לחברות מוחזקות
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים:
יתרות בגין חברות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
נכס זכות שימוש
יתרות חובה לזמן ארוך

סך הכל נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
חליות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
חליות שוטפות של איגרות חוב
התחייבויות פיננסיות דרך רווח והפסד לזמן קצר
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות הפרשות

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים
הלוואות מחברות מוחזקות
איגרות חוב
הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סך הכל התחייבויות

הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:

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

272,229	270,591	272,229
(43,193)	(11,163)	(43,723)
433,270	341,370	426,430
(14,378)	(8,337)	(14,831)
<u>647,928</u>	<u>592,461</u>	<u>640,105</u>
<u>1,525,795</u>	<u>1,562,787</u>	<u>1,667,698</u>

16 באוגוסט 2020

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ
נתונים על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
27,054	6,880	6,488	13,779	13,824	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
2,171	789	631	1,300	1,100	עלות ההכנסות עלות השכירות
89	27	18	53	46	עלות מכירת המבנים והקרקעות
2,260	816	649	1,353	1,146	
24,794	6,064	5,839	12,426	12,678	רווח גולמי
21,190	13,155	767	13,107	2,744	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון
(16,241)	(4,686)	(3,139)	(9,017)	(6,739)	ממימוש, נטו
(4,341)	(498)	(188)	(1,264)	350	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
					הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
25,402	14,035	3,279	15,252	9,033	רווח מפעולות רגילות
(50,796)	(18,160)	(8,373)	(30,086)	(29,523)	הוצאות מימון
3,146	560	788	1,780	885	הכנסות מימון
161,765	31,590	2,199	52,671	20,765	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
139,517	28,025	(2,107)	39,617	1,160	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	-	-	מסים על ההכנסה
139,517	28,025	(2,107)	39,617	1,160	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(61,292)	(2,181)	(2,953)	(30,891)	(732)	הפסד כולל אחר לאחר מסים בגין: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
78,225	25,844	(5,060)	8,726	428	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
139,517	28,025	(2,107)	39,617	1,160	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(161,765)	(31,590)	(2,199)	(52,671)	(20,765)	התאמות בגין: רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
693	436	126	616	294	תשלום מבוסס מניות
771	345	192	385	385	פחת והפחתות
(21,190)	(13,155)	(767)	(13,107)	(2,744)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
29,347	10,975	2,165	27,214	(3,453)	שחיקת (שערוך) התחייבויות לזמן ארוך
(2,186)	(3,031)	646	(2,109)	5,196	שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן קצר וארוך
(14,813)	(7,995)	(1,944)	(55)	(19,927)	
(440)	549	(333)	104	(445)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות: שינוי בלקוחות
(291)	(294)	565	(414)	(834)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(141)	98	(501)	(778)	(707)	שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
9,326	(1,675)	(9,465)	3,277	1,652	שינוי בזכאים ויתרות זכות
314	58	(112)	411	107	שינוי בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
8,768	(1,264)	(9,846)	2,600	(227)	
(6,045)	(9,259)	(11,790)	2,545	(20,154)	מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
8,401	186	680	12,729	11,654	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
2,356	(9,073)	(11,110)	15,274	(8,500)	סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(24,689)	(9,683)	(675)	(11,016)	(3,208)
8,065	285	9,450	285	9,450
(35)	(22)	-	(27)	(3)
-	-	(7,863)	-	(6,930)
3,147	25,091	-	28,243	(70,919)
<u>(13,512)</u>	<u>15,671</u>	<u>912</u>	<u>17,485</u>	<u>(71,610)</u>
96,278	(39,553)	271	(43,889)	(60,665)
82,766	(23,882)	1,183	(26,404)	(132,275)
50,000	-	-	30,000	-
(86,117)	(1,195)	(1,941)	(2,390)	(3,882)
90,340	-	(326)	(14)	154,441
(66,925)	-	-	-	-
(55,721)	(444)	(451)	(1,037)	(953)
(15,750)	(7,750)	(8,000)	(7,750)	(8,000)
(8,777)	(2,736)	-	(2,736)	(453)
25	-	-	-	-
<u>(92,925)</u>	<u>(12,125)</u>	<u>(10,718)</u>	<u>16,073</u>	<u>141,153</u>
-	-	-	-	-
(92,925)	(12,125)	(10,718)	16,073	141,153
(7,803)	(45,080)	(20,645)	4,943	378
17,416	67,439	30,636	17,416	9,613
<u>9,613</u>	<u>22,359</u>	<u>9,991</u>	<u>22,359</u>	<u>9,991</u>

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו
תמורה ומקדמות בגין מימוש נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו
הלוואה לשותפים
מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
פירעון איגרות חוב
פירעון התחייבויות לאחרים
תשלום דיבידנד
רכישה של מניות שהוחזקו באוצר
תמורה מהנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות
מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
39,654	14,939	13,894	16,941	14,760
34,766	1,206	1,625	27,892	12,877

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף

א. כללי:

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") פועלת בעיקר ברכישה, בהשכרה, בניהול ובהשבחה של נכסים מניבים הכוללים מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר בישראל. כמו כן, החברה מוכרת, מעת לעת מנכסיה הנ"ל.

ב. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות:

(1) הלוואות לחברת בת הולנדית:

בקשר עם עסקה לרכישת שני בנייני משרדים בהולנד (להלן: "העסקה"), ביום 24 במרץ 2020, העמידה החברה לחברה בת ולשותפות של חברת הבת לעסקה (להלן: "הרוכשות") הלוואה בסך של 35 מיליון אירו בריבית שנתית בשיעור של 3.6% עד לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר על ידי הרוכשות. במהלך חודש יולי 2020, לאחר שקיבלו את המימון מהתאגיד הבנקאי הזר כאמור, פרעו הרוכשות את מלוא ההלוואה הנ"ל. לפרטים ראה ביאור 4.א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020 וביאור 13.ה. (8) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

(2) לפרטים נוספים בדבר מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות שהיו קיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2019 ועודם קיימים גם ליום 30 ביוני 2020, ראה סעיף 7 לדוח הסולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.