



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני

ליום 30 בספטמבר 2020

תוכן העניינים

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



אספן גרופ בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופות של תשעה ושלושה חודשים, שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2020 (להלן: "יום הדוח") ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר 2020, הסתכם לסך של כ- 2,973 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,106 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.
- סך הכנסות החברה ברבעון הסתכמו לסך של כ- 46 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 50 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- הרווח הגולמי ברבעון הסתכם לסך של כ- 37 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 41 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- הרווח לרבעון הסתכם לסך של כ- 30 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 33 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 26 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 20 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ה- FFO של החברה לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 73 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 74 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 35 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

- יחס ההון למאזן ליום 30 בספטמבר 2020 בדוחותיה הכספיים המאוחדים הינו כ- 28.8% ובדוחות הכספיים הנפרדים הינו כ- 42.6%.
- ליום 30 בספטמבר 2020, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 628 מיליון ש"ח.
- ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכם ההון של החברה, כולל זכויות המיעוט, לסך של כ- 856 מיליון ש"ח. סך ההון המיוחס לבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 675 מיליון ש"ח.
- בחודש ינואר 2020 זורגה 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 4.ג.2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.
- ביום 10 במרץ 2020, נחתם הסכם למכירת שלושה תאגידים 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 21 באוגוסט 2020 הושלמה העסקה (לפרטים ראה ביאור 4.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).
- ביום 26 במרץ 2020 הושלמה עסקה, אשר נחתמה ביום 24 בדצמבר 2019, עם אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, ש.שלמה 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 4.א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).
- ביום 29 בספטמבר 2020 הושלמה עסקת האופציה למכירת יתרת 51% ממניות אספן סולאר בע"מ לקרן נוי והתקבלה התמורה (לפרטים נוספים ראה ביאור 4.ג. 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, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים הכוללים משרדים, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה בישראל, בהולנד ובגרמניה.

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- 83 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 172 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 93%.

ליום הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ- 201 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ- 124 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 100 שוכרים בתפוסה של כ- 91%⁽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. בחודש יולי 2020, הושלמה העסקה.
- בחודש יוני 2020 הושלמה מכירת נכס תעשייתי במעלות בתמורה של כ- 8.4 מיליוני ש"ח.
- בחודש ספטמבר 2020 הושלמה מכירת נכס תעשייתי נוסף במעלות בתמורה של כ- 8.3 מיליוני ש"ח.

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

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

בשנת 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 בתשעת החודשים של שנת 2020 בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח נגבו מרבית מתשלומי דמי השכירות והניהול בגין חודשים אוקטובר ונובמבר והחברה אפשרה דחיית תשלומים בשיעור שאינו מהותי לעסקי החברה בסך של כ- 0.9 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 וגרמניה):

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 בגין חודשים אוקטובר ונובמבר וניתנה דחיית תשלומים בשיעור שאינו מהותי לעסקי הקבוצה בסך של כ- 0.4 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 בספטמבר 2020 וכן סעיף 1.4.5 להלן.

ביום 29 בספטמבר 2020 מימשה החברה את אחזקותיה בחברת אספן סולאר בע"מ, אשר עסקה בהשקעה ובניהול של מתקנים לייצור חשמל בישראל, באמצעות צדדים שלישיים (EPC). ראה ביאור 4.יג. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

1.3.2 נכסים שוטפים

נכון ליום 30 בספטמבר 2020, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 674 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- 667 מיליון ש"ח ומירידה בסעיף לקוחות בסך של כ- 10 מיליון ש"ח. הקיטון קוזז בעיקר על ידי עליה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 420 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשלמת העסקה בגרמניה.

1.3.3 נכסים לא שוטפים

נכון ליום 30 בספטמבר 2020, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 2,300 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- 333 מיליון ש"ח (ראה סעיף 1.3.4 להלן) ומעליה בסעיף פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ- 16 מיליון ש"ח. הגידול קוזז בעיקר על ידי ירידה בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, מירידה ברכוש קבוע, נכס זכות שימוש ונכסים בלתי מוחשיים בסך של כ- 205 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש אופציות למכירת יתרת מניות אספן סולאר בע"מ (לפרטים נוספים ראה ביאור 4.יג. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) ומירידה בסעיף נכסי מיסים נדחים בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

1.3.4 נדל"ן להשקעה

שווי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, הסתכם לסך של כ- 2,202 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- 24 מיליון ש"ח, מהשקעות בנכסים קיימים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח ומהשפעת העליה בשער האירו על הנדל"ן להשקעה בסך של כ- 57 מיליון ש"ח.

1.3.5 התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, הסתכמו לסך של כ- 491 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 499 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר הקיטון נובע מקיטון בסעיף התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש בסך של כ- 67 מיליון ש"ח, מקיטון בסעיף זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך של כ- 11 מיליון ש"ח ומקיטון בסעיף הפרשות והתחייבויות פיננסיות לזמן קצר בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. הקיטון קוזז בעיקר על ידי גידול בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים בסך של כ- 46 מיליון ש"ח ומגידול בסעיף התחייבויות בגין מיסים שוטפים בסך של כ- 28 מיליון ש"ח.

1.3.6 התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, הסתכמו לסך של כ- 1,626 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1,716 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר הקיטון נובע מירידה בסעיף התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 64 מיליון ש"ח ומקיטון בסעיף התחייבויות בגין חכירה בסך של כ- 70 מיליון ש"ח. הקיטון קוזז בעיקר על ידי עליה בסעיף הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 36 מיליון ש"ח כתוצאה מרכישת נכסים בהולנד, עליה בסעיף אגרות חוב בסך של כ- 4 מיליון ש"ח ועליה בסעיף התחייבויות מיסים נדחים בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

1.3.7 הון

ההון של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, הסתכם לסך של כ- 856 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 181 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 28.8% מסך המאזן לעומת כ- 890 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. בדוח הנפרד ההון של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, מהווה כ- 42.6% מסך המאזן.

הקיטון בהון בתקופת הדוח נובע בעיקר ממכירת מניות בחברות מאוחדות בסך של כ- 65 מיליון ש"ח, חלוקה למיעוט בסך של כ- 18 מיליון ש"ח ודיבידנד שהוכרז ושולם בסך כולל של 12 מיליון ש"ח. הקיטון בהון קוזז על ידי סעיף רווח כולל לתקופה בסך של כ- 61 מיליון ש"ח.

1.4 תוצאות הפעילות

1.4.1 רווח מפעילות מופסקת

ביום 29 בספטמבר 2020 הושלמה עסקת האופציה למכירת יתרת 51% ממניות אספן סולאר בע"מ לקרן נוי והתקבלה התמורה (לפרטים נוספים ראה ביאור 4.ג). לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה). כתוצאה מכך מוינו התוצאות לתקופת הדוח ולתקופות המקבילות אשתקד מהפעילות הסולארית לשורת רווח מפעילות מופסקת. הרווח מפעילות מופסקת לתקופת הדוח בסך של כ- 17 מיליון ש"ח נובע מרווח הון בגין השלמת העסקה בסך של כ- 13 מיליון ש"ח וכן מרווחיה של אספן סולאר בע"מ לתקופת הדוח בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

1.4.2

הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות ומאנרגיה סולארית

הכנסות החברה מדמי שכירות ומשירותי ניהול, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 143 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 167 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מהשפעת הירידה בשער האירו בסך של כ- 2 מיליוני 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- 46 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 50 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.4.3

רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 114 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 126 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לרבעון הסתכם לסך של כ- 37 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 41 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.4.4

רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 132 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההפסד מהתאמת שווי הוגן בתקופת הדוח נבע מעדכון מחיר המכירה של שלושת הנכסים בגרמניה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח ומנגד נרשם רווח מהתאמת שווי הוגן בגין נכסים בהולנד ובישראל בסך של כ- 24 מיליון ש"ח.

ברבעון רשמה החברה הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 26 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר ההפסד מהתאמת שווי הוגן ברבעון נבע מעדכון מחיר המכירה של שלושת הנכסים בגרמניה בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח ומנגד נרשם רווח מהתאמת שווי הוגן בגין נכסים בישראל בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח.

1.4.5

הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 47 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 99 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע מקיטון בהלוואות מבנקים בגין נכסים שנמכרו בתקופה המקבילה 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- 3.81% לעומת ירידה בשיעור של כ- 11.34% 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- 2 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 35 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע מקיטון בהלוואות מבנקים בגין נכסים שנמכרו ולא היו קיימים בתקופת הדוח וממחזור חוב בריבית נמוכה יותר.

כמו כן, ברבעון התחזק שער האירו בשיעור של כ- 3.68% לעומת ירידה בשיעור של כ- 6.32% בתקופה המקבילה אשתקד, הכנסות המימון בגין העלייה בשער האירו ברבעון קוזזו על ידי הוצאות המימון אשר רשמה החברה בגין עסקאות הגנה שביצעה.

1.4.6 רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה

הרווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה לתקופת הדוח, הסתכם לסך של כ- 11 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 118 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נבע בעיקר מהשינויים שהוסברו לעיל.

הרווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה ברבעון, הסתכם לסך של כ- 19 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 26 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.4.7 מסים על הכנסה

ההכנסות ממסים על ההכנסה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 12 מיליון ש"ח לעומת הוצאות בסך של כ- 22 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 1.4.4 לעיל (ראה גם ביאור ב.4.1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020) וכן מרישום הכנסה בגין אי הכרה בעתודות מסים נדחים בחברה שאוחדה לראשונה.

1.4.8 רווח לתקופה

הרווח לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 40 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 101 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 27 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 59 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון, נטו בתוצאות העסקיות נובע בעיקר מהאמור בסעיפים 1.4.2, 1.4.4, 1.4.5 ו- 1.4.7 לעיל.

הרווח לרבעון הסתכם לסך של כ- 30 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. חלק הבעלים של החברה ברווח הסתכם בסך של כ- 26 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 20 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בתוצאות העסקיות נובע בעיקר מהאמור בסעיפים 1.4.2, 1.4.4, 1.4.5 ו- 1.4.7 לעיל.

1.4.9 סך הכל רווח כולל לתקופה

סך הכל הרווח הכולל של החברה לתקופת הדוח, הסתכם לסך של כ- 62 מיליון ש"ח, לעומת רווח כולל של כ- 5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח רשמה החברה התאמות חיוביות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בסך של כ- 22 מיליון ש"ח, לעומת התאמות שליליות בסך של כ- 96 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

סך הכל הרווח הכולל של החברה לרבעון, הסתכם לסך של כ- 53 מיליון ש"ח, לעומת הפסד כולל של כ- 20 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ברבעון רשמה החברה התאמות חיוביות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בסך של כ- 24 מיליון ש"ח, לעומת התאמות שליליות בסך של כ- 53 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 28 מיליון ש"ח, תוספת מאשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו וקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 280 מיליון ש"ח, תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ומימוש נכסים נכסים פיננסיים, נטו בסך של כ- 41 מיליון ש"ח, מכירת פעילות מופסקת בסך של כ- 35 מיליון ש"ח, מכירת חברה שיצאו מאיחוד בסך של כ- 265 מיליון ש"ח וממשיכות, פירעון הלוואות שניתנו ומימוש השקעות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.

המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 49 מיליון ש"ח, לחלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 75 מיליון ש"ח, להלוואה לשותפים בסך של כ- 71 מיליון ש"ח, לרכישת חברה מאוחדת בסך של כ- 43 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 12 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- 126 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 139 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 המופסקת בתחום האנרגיה הסולארית לסך של כ- 12 מיליון ש"ח, כולל חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד הסתכם ה- NOI של החברה מפעילותה בתחום האנרגיה הסולארית לסך של כ- 13 מיליון ש"ח, כולל חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 2 מיליוני 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- 42 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 46 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.

ברבעון הסתכם ה- NOI של החברה מפעילותה המופסקת 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- 35 מיליון ש"ח לעומת כ- 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בגין הפעילות הסולארית חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לכ- 6.5 מיליוני ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

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

שנת FFO לשנה שהסתיימה	FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		FFO לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
31 בדצמבר 2019	2019	2020	2019	2020	
באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)					
190,840	33,205	29,514	100,524	40,024	רווח לתקופה (מאוחד)
התאמות:					
(262,503)	(25,716)	6,385	(132,203)	39,932	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
52,403	(5,431)	2,806	17,985	(13,988)	מיסים נדחים
84	4	21	58	66	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
29,874	14	3,615	19,857	1,202	הוצאות אחרות, נטו
2,325	1,760	(338)	985	5,162	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
1,083	514	470	540	632	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	-	(12,614)	-	(12,614)	רווח הון ממימוש פעילות מופסקת
13,869	(474)	(3,712)	4,189	(5,773)	אחרות
260	1,733	(1,427)	(1,185)	(1,850)	בנטרול רווח מפעילות סולארית
28,235	5,610	24,719	10,750	52,793	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
6,937	(1,332)	18,537	(7,283)	32,817	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
21,298	6,942	6,182	18,033	19,976	חלק המיעוט ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
34,113	15,002	(5,729)	40,133	(12,729)	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
(3,782)	(2,816)	(3,667)	(3,840)	6,298	נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
14,863	3,634	4,153	11,322	11,591	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (**)
693	353	89	969	383	תשלום מבוסס מניות
18,083	4,259	4,227	13,827	12,733	פחת (כולל בגין הפעילות הסולארית)
(260)	(1,733)	1,427	1,185	1,850	פעילות סולארית ללא נטרול פחת
91,945	24,309	25,219	74,346	72,919	FFO לפי גישת הנהלה (כולל) (*)
47,754	12,858	12,160	38,122	34,541	חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה
44,191	11,451	13,059	36,224	38,378	חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה (**)

(*) FFO לפי גישת הנהלה בגין פעילות האנרגיה הסולארית לכל אחת מהתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו בימים
 30 בספטמבר 2020 ו- 30 בספטמבר 2019 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של כ- 14,358
 אלף ש"ח, כ- 14,623 אלף ש"ח וכ- 17,234 אלף ש"ח, בהתאמה.

(**) חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה לכל אחת מהתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו בימים 30
 בספטמבר 2020 ו- 30 בספטמבר 2019 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 כולל סך של כ- 6,527 אלף ש"ח,
 6,548 אלף ש"ח וכ- 7,608 אלף ש"ח, בגין הפעילות הסולארית של החברה. משך חיי המערכות הסולאריות הנותר
 הוא כ- 11.75 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 הנהלה לחלק המיעוט ב- FFO.

1.6 תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד

ליום 30 בספטמבר 2020, לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בדוחותיה המאוחדים והנפרדים ("סולוי") בסך של כ- 182 מיליון ש"ח ו- 121 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 490 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2020 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 1,857 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 993 בריבית קבועה בחו"ל, כ- 406 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 415 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ וכ- 43 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 30 בספטמבר 2020, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 1,229 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 בספטמבר 2020, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 857 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- 402 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 0.4%.

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- 45 מיליון ש"ח וכ- 742 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 בספטמבר 2020 (באלפי ש"ח)

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרן	
							נכסים:
576,717	-	309,130	265,933	1,654	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
51,564	-	30,355	11,498	-	958	8,753	נכסים פיננסיים לזמן קצר
7,191	-	-	2,417	75	-	4,699	לקוחות
20,496	2,302	4,717	12,750	704	-	23	חייבים ויתרות חובה
2,261,245	2,261,245	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ומלאי
1,079	1,079	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
7,982	7,982	-	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
32,663	-	14,374	18,289	-	-	-	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
10,854	10,854	-	-	-	-	-	מסים נדחים
3,653	3,653	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
<u>2,973,444</u>	<u>2,287,115</u>	<u>358,576</u>	<u>310,887</u>	<u>2,433</u>	<u>958</u>	<u>13,475</u>	
							התחייבויות:
119,466	-	119,466	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
611,884	-	224,556	-	-	-	387,328	איגרות חוב כולל חלויות שוטפות
876,987	-	74,210	729,162	71,819	-	1,796	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
16,613	-	-	-	-	-	16,613	הלוואה מאחרים
231,850	-	-	231,850	-	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,439	-	2,626	2,813	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
109,256	6,047	5,809	88,895	395	-	8,110	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
25,849	25,849	-	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
49,240	6,776	314	37,738	4,412	-	-	מסים נדחים
65,782	65,782	-	-	-	-	-	
5,330	-	-	3,871	30	-	1,429	פיקדונות שוכרים
<u>2,117,696</u>	<u>104,454</u>	<u>426,981</u>	<u>1,094,329</u>	<u>76,656</u>	<u>-</u>	<u>415,276</u>	
<u>855,748</u>	<u>2,182,661</u>	<u>(68,405)</u>	<u>(783,442)</u>	<u>(74,223)</u>	<u>958</u>	<u>(401,801)</u>	סה"כ יתרה מאזנית, נטו

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לפרנק שוויצרי בסך של כ- 120 אלפי ש"ח וכן נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לאירו בסך של כ- 1,525 אלפי ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 52,130 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 בספטמבר 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 30.9.2020 עד ליום 29.11.2020):

שיעור השינוי	מטבע
(3.55%)	דולר ארה"ב (\$)
(1.71%)	אירו אירופי (€)
(1.78%)	פרנק שוויצרי (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"). שיעור הביצוע המצטבר של התוכנית הינו 25.47%.

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

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 התכנית הקודמת מיום 13 באוגוסט 2019, ותכנס לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שנה (להלן: "תכנית רכישת מניות"). נכון למועד פרסום הדוח, לא נרכשו מניות בהתאם לתכנית רכישת המניות.

לפרטים נוספים בדבר תכנית רכישת מניות ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

ביום 12 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישת איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה, בעלות כוללת שלא תעלה על סך של 50 מיליון ש"ח (להלן: "תכנית רכישת אג"ח"). נכון למועד פרסום הדוח, לא נרכשו אגרות חוב בהתאם לתכנית רכישת האג"ח.

לפרטים נוספים בדבר תכנית רכישת אג"ח 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 בספטמבר 2020	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2020 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.9.2020 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה ליום הדוח הסתכם לכ- 675 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%				
151	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- 675 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"	387,328 ⁽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 בספטמבר 2020	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2020 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.9.2020 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה ליום הדוח הסתכם לכ- 675 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%				
151	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- 675 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"	224,555 ⁽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.ט. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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: 29 בנובמבר 2020



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 רואי החשבון המבקרים 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 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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 מברורים, 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 29 בנובמבר, 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
מרגי 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
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 2019	ליום 30 בספטמבר	
	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
159,370	254,277	576,717
49,171	48,408	51,564
17,456	16,303	7,191
20,753	17,003	20,496
17,655	17,655	17,630
666,702	222,170	-
<u>931,107</u>	<u>575,816</u>	<u>673,598</u>
21,951	20,897	7,982
985	967	-
16,365	19,057	32,663
1,868,996	2,303,401	2,201,690
41,925	41,925	41,925
110,611	112,690	1,079
78,055	79,785	3,653
21,024	21,455	-
14,481	14,344	10,854
<u>2,174,393</u>	<u>2,614,521</u>	<u>2,299,846</u>
<u>3,105,500</u>	<u>3,190,337</u>	<u>2,973,444</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים לזמן קצר
 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
 גדל"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 בספטמבר	
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	10,353	119,466
107,351	320,357	124,154
103,955	66,982	103,547
9,521	7,361	5,439
42,792	54,229	35,985
45,260	42,892	73,271
4,800	6,400	3,689
28,783	26,024	25,849
66,612	-	-
499,428	534,598	491,400

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	819,023	772,786
504,639	608,545	508,337
18,069	58,558	16,613
175,521	177,742	211,897
3,673	3,304	5,330
61,758	77,932	65,782
114,927	115,522	45,236
425	539	315
1,715,599	1,861,165	1,626,296

סך הכל התחייבויות

2,215,027	2,395,763	2,117,696
-----------	-----------	-----------

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	272,229	272,229
433,270	356,945	448,531
14,338	14,385	14,200
4,127	4,403	4,510
13,725	13,725	13,725
(75,383)	(84,124)	(63,362)
(14,378)	(12,170)	(14,831)
647,928	565,393	675,002
242,545	229,181	180,746
890,473	794,574	855,748
3,105,500	3,190,337	2,973,444

29 בנובמבר 2020

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

הביאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (*) אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019 (*)	2020	2019 (*)	2020
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
213,027	49,473	46,192	167,557	143,254
33	33	30	33	30
<u>213,060</u>	<u>49,506</u>	<u>46,222</u>	<u>167,590</u>	<u>143,284</u>
50,711	8,872	9,364	41,212	29,436
117	37	51	91	96
<u>50,828</u>	<u>8,909</u>	<u>9,415</u>	<u>41,303</u>	<u>29,532</u>
<u>162,232</u>	<u>40,597</u>	<u>36,807</u>	<u>126,287</u>	<u>113,752</u>
262,503	25,716	(6,385)	132,203	(39,932)
(26,914)	(5,715)	(5,380)	(21,897)	(14,954)
<u>(29,895)</u>	<u>(54)</u>	<u>(3,613)</u>	<u>(19,878)</u>	<u>(1,248)</u>
367,926	60,544	21,429	216,715	57,618
(125,608)	(35,832)	(4,233)	(102,304)	(50,599)
3,151	1,113	2,279	2,894	3,168
<u>245,469</u>	<u>25,825</u>	<u>19,475</u>	<u>117,305</u>	<u>10,187</u>
954	(10)	(83)	1,054	791
<u>246,423</u>	<u>25,815</u>	<u>19,392</u>	<u>118,359</u>	<u>10,978</u>
(59,051)	4,563	(4,557)	(21,551)	12,307
<u>187,372</u>	<u>30,378</u>	<u>14,835</u>	<u>96,808</u>	<u>23,285</u>
3,468	2,827	14,679	3,716	16,739
<u>190,840</u>	<u>33,205</u>	<u>29,514</u>	<u>100,524</u>	<u>40,024</u>
(82,623)	(53,434)	23,649	(95,715)	21,509
<u>108,217</u>	<u>(20,229)</u>	<u>53,163</u>	<u>4,809</u>	<u>61,533</u>
139,517	19,575	26,101	59,192	27,261
51,323	13,630	3,413	41,332	12,763
<u>190,840</u>	<u>33,205</u>	<u>29,514</u>	<u>100,524</u>	<u>40,024</u>
78,225	(19,567)	38,854	(10,841)	39,282
29,992	(662)	14,309	15,650	22,251
<u>108,217</u>	<u>(20,229)</u>	<u>53,163</u>	<u>4,809</u>	<u>61,533</u>
2.28	0.30	0.20	0.94	0.20
<u>2.25</u>	<u>0.29</u>	<u>0.20</u>	<u>0.93</u>	<u>0.20</u>
0.04	0.03	0.23	0.04	0.25
<u>0.04</u>	<u>0.03</u>	<u>0.23</u>	<u>0.04</u>	<u>0.25</u>
2.32	0.33	0.43	0.98	0.45
<u>2.29</u>	<u>0.32</u>	<u>0.43</u>	<u>0.97</u>	<u>0.45</u>
60,176	59,999	59,952	60,183	59,963
<u>61,024</u>	<u>60,933</u>	<u>59,952</u>	<u>61,092</u>	<u>59,963</u>

הכנסות:
הכנסות ממדי שירות, משירותי ניהול וממלונאות
הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי

עלות ההכנסות:
עלות השירות, שירותי הניהול והמלונאות
עלות מכירת המבנים והקרקעות

רווח גולמי
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן לדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
רווח מפעילות מופסקת
רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

רווח לתקופה המיוחס ל:
בעלים של חברת האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:
בעלים של חברת האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות נמשכת:

רווח בסיסי
רווח בדילול מלא

רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות מופסקת:

רווח בסיסי
רווח בדילול מלא

סה"כ רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):

רווח בסיסי
רווח בדילול מלא

הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):
שימוש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
שימוש בחישוב הרווח המדולל למניה

(*) נתונים מווינו מחדש בשל מכירת פעילות מופסקת – לפרטים ראה ביאור 4.ג.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברת בנות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול		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	
				זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום 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
40,024	12,763	27,261	-	-	-	-	-	27,261	-	רווח לתקופה
21,509	9,488	12,021	-	-	12,021	-	-	-	-	רווח כולל אחר
61,533	22,251	39,282	-	-	12,021	-	-	27,261	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
383	-	383	-	-	-	383	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(12,000)	-	(12,000)	-	-	-	-	-	(12,000)	-	דיבידנד שהוכרז
(453)	-	(453)	(453)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
76,056	76,056	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה
(65,616)	(65,616)	-	-	-	-	-	-	-	-	מכירת מניות בחברות מאוחדות, נטו ממס
(76,773)	(76,773)	-	-	-	-	-	-	-	-	הפחתת הון כתוצאה ממיזוג חברות בחו"ל
(17,717)	(17,717)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(138)	-	(138)	-	-	-	-	(138)	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
(34,725)	(61,799)	27,074	(453)	-	12,021	383	(138)	15,261	-	סך הכל שינויים בתקופה
855,748	180,746	675,002	(14,831)	13,725	(63,362)	4,510	14,200	448,531	272,229	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
100,524	41,332	59,192	-	-	-	-	-	59,192	-	שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019:
(95,715)	(25,682)	(70,033)	-	(70,033)	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
4,809	15,650	(10,841)	-	(70,033)	-	-	-	59,192	-	הפסד כולל אחר
969	-	969	-	-	-	969	-	-	-	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
(11,750)	-	(11,750)	-	-	-	-	-	(11,750)	-	תשלום מבוסס מניות
(6,569)	-	(6,569)	(6,569)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
25	-	25	-	-	-	(2,788)	-	-	2,813	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
(126)	-	(126)	-	-	-	-	(126)	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(12,642)	15,650	(28,292)	(6,569)	(70,033)	-	(1,819)	(126)	47,442	2,813	עסקאות עם בעל שליטה
794,574	229,181	565,393	(12,170)	(84,124)	13,725	4,403	14,385	356,945	272,229	סך הכל שינויים בתקופה
										יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 קרן הון בגין		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	
				קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח					
בלתי מבוקר										
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
29,514	3,413	26,101	-	-	-	-	-	26,101	-	רווח לתקופה
23,649	10,896	12,753	-	-	12,753	-	-	-	-	רווח כולל אחר
53,163	14,309	38,854	-	-	12,753	-	-	26,101	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
89	-	89	-	-	-	89	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(4,000)	-	(4,000)	-	-	-	-	-	(4,000)	-	דיבידנד שהוכרז
(65,616)	(65,616)	-	-	-	-	-	-	-	-	מכירת מניות בחברה מאוחדת, נטו ממס
(76,773)	(76,773)	-	-	-	-	-	-	-	-	הפחתת הון כתוצאה ממיזוג חברות בחו"ל
(1,448)	(1,448)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(46)	-	(46)	-	-	-	-	(46)	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
(94,631)	(129,528)	34,897	-	-	12,753	89	(46)	22,101	-	סך הכל שינויים בתקופה
855,748	180,746	675,002	(14,831)	13,725	(63,362)	4,510	14,200	448,531	272,229	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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										
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
33,205	13,630	19,575	-	-	-	-	-	19,575	-	רווח לתקופה
(53,434)	(14,292)	(39,142)	-	(39,142)	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
(20,229)	(662)	(19,567)	-	(39,142)	-	-	-	19,575	-	סך הכל הפסד כולל לתקופה
353	-	353	-	-	-	353	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(4,000)	-	(4,000)	-	-	-	-	-	(4,000)	-	דיבידנד שהוכרז
(3,833)	-	(3,833)	(3,833)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
25	-	25	-	-	-	(1,613)	-	-	1,638	מימוש כתבי אופציה למניות
(46)	-	(46)	-	-	-	-	(46)	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
(27,730)	(662)	(27,068)	(3,833)	(39,142)	-	(1,260)	(46)	15,575	1,638	סך הכל שינויים בתקופה
794,574	229,181	565,393	(12,170)	(84,124)	13,725	4,403	14,385	356,945	272,229	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
190,840	33,205	29,514	100,524	40,024
693	353	89	969	383
(262,503)	(25,716)	6,385	(132,203)	39,932
18,083	4,259	4,228	13,827	12,734
-	-	(12,614)	-	(12,614)
9,785	-	-	9,785	-
52,403	(5,431)	2,806	17,985	(13,988)
(1,457)	(1,056)	(338)	(2,855)	5,162
23,866	6,516	(12,575)	35,032	(15,224)
(2,317)	(583)	(400)	(2,254)	(1,951)
1,562	(30)	29	1,678	1,447
30,955	11,517	17,124	42,488	55,905
(4,729)	1,987	7,481	(3,257)	(5,078)
(134)	24	25	(134)	25
31,334	20,769	(20,157)	16,802	(22,568)
274	6	(143)	388	(110)
26,745	22,786	(12,794)	13,799	(27,731)
57,700	34,303	4,330	56,287	28,174
-	-	-	-	(42,952)
(56,770)	(13,839)	(9,962)	(41,879)	(75,383)
(491)	-	(6)	(483)	(134)
401,774	208,351	(4,363)	208,636	40,139
4,350	(23,104)	7,370	7,089	692
-	-	-	-	(70,919)
-	-	34,665	-	34,665
(4,490)	(4,490)	264,784	(4,490)	264,784
-	-	16	-	1,487
(97)	3,650	4,557	627	13,688
344,276	170,568	297,061	169,500	166,067

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
ורווח הון ממימוש
פחת והפחתות
רווח הון ממימוש פעילות מופסקת
הפסד הון ממימוש 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

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

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת חברה מאוחדת - נספח א'
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה ברכוש קבוע
תמורה ומקדמות בגין מימוש נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים, נטו
הלוואה לשותפים
מכירת פעילות מופסקת - נספח ב'
מכירת חברות שיצאו מאיחוד - נספח ג'
פקדונות שהתקבלו משוכרים
משיכות, פרעון הלוואות שניתנו ומימוש השקעות
משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

(*) לרבות חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס הכלולות בתוך הרווח מפעילות מופסקת. לפרטים ראה ביאור 4.ג.

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	2019	2020	2019	2020		
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
115,862 (343,241)	66,557 (51,840)	250,684 (10,760)	66,557 (74,917)	250,684 (25,822)	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 מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון	
90,340 (66,925)	(19,647)	(125,329)	10,339	29,112		
(109,600) (978)	(25,145)	(639) (1,448)	(61,327)	(23,631) (17,717)		
(8,777)	(3,833)	-	(6,569)	(453)		
25 (15,750)	25 (4,000)	-	25 (11,750)	-		
<u>(339,044)</u>	<u>(37,883)</u>	<u>108,508</u>	<u>(77,642)</u>	<u>200,173</u>		
62,932	166,988	409,899	148,145	394,414		שינוי במזומנים ושווי מזומנים
124,252	100,825	152,152	124,252	159,370		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(16,447)	-	7,184	-	15,290		שינוי במזומנים שסווגו לסעיף נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה וקבוצות מימוש
(11,367)	(13,536)	7,482	(18,120)	7,643		הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u>159,370</u>	<u>254,277</u>	<u>576,717</u>	<u>254,277</u>	<u>576,717</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		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה		
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
-	-	-	-	2,028	נספח א' - רכישת חברה מאוחדת
-	-	-	-	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
-	-	-	-		
-	-	(10,111)	-	(10,111)	נספח ב' - מכירת פעילות מופסקת
-	-	(6,268)	-	(6,268)	הון חוזר
-	-	(103,419)	-	(103,419)	נכסים פיננסיים
-	-	(938)	-	(938)	רכוש קבוע
-	-	(69,228)	-	(69,228)	השקעה בחברה כלולה
-	-	(19,728)	-	(19,728)	נכס זכות שימוש
-	-	78,754	-	78,754	נכסים בלתי מוחשיים
-	-	24,338	-	24,338	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואשראי לזמן קצר
-	-	4,894	-	4,894	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	71,570	-	71,570	התחייבויות בניכוי נכסי מסים נדחים
-	-	8,085	-	8,085	התחייבות בגין חכירה
-	-	(12,614)	-	(12,614)	זכויות מיעוט
-	-	(34,665)	-	(34,665)	רווח הון ממימוש פעילות מופסקת
9,820	9,820	(2,673)	9,820	(2,673)	נספח ג' - מכירת חברות שיצאו מאיחוד
-	-	25,600	-	25,600	הון חוזר
(2,623)	(2,623)	-	(2,623)	-	נכסים פיננסיים
-	-	(571,228)	-	(571,228)	רכוש קבוע
(3,708)	(3,708)	-	(3,708)	-	נדל"ן להשקעה
1,001	1,001	225,987	1,001	225,987	נכסי מסים נדחים
-	-	57,530	-	57,530	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואשראי לזמן קצר
4,490	4,490	(264,784)	4,490	(264,784)	זכויות מיעוט
82,818	13,055	8,697	51,819	40,077	נספח ד' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
418	23	14	396	43	סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה
					סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה
-	-	70,919	-	70,919	נספח ה' - פעילות שאינה במזומן
-	-	5,854	-	5,854	פירעון הלוואה שניתנה לשותפים
					הלוואה שנתקבלה משותפים אגב מיזוג

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020

ביאור 1 - כללי

א. אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, בהשכרה, בניהול ובהשכחה של נכסים מניבים הכוללים מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר בישראל, בהולנד, בגרמניה ובשווייץ.

ביום 29 בספטמבר 2020 מימשה החברה את אחזקותיה בחברת אספן סולאר בע"מ, אשר עסקה בהשקעה ובניהול של מתקנים לייצור חשמל בישראל, באמצעות צדדים שלישיים (EPC). ראה ביאור 4.ג.

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתמצתת ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה 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 בספטמבר 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.

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 בספטמבר 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			תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 בספטמבר 2020 ליום 30 בספטמבר 2019 ליום 31 בדצמבר 2019
בגין	ידוע	הדולר	הפר"ש	האירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 פר"ש)	(ש"ח ל-1 אירו)	
107.29	107.39	3.4410	3.7260	4.0248	
108.04	108.26	3.4820	3.5068	3.8050	
108.04	108.04	3.4560	3.5750	3.8782	
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי: לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה: ביום 30 בספטמבר 2020 ביום 30 בספטמבר 2019
(0.69)	(0.60)	(0.43)	4.22	3.81	
0.60	0.50	(7.09)	(7.89)	(11.34)	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה: ביום 30 בספטמבר 2020 ביום 30 בספטמבר 2019					
0.1	0.09	(0.72)	2.28	3.68	
(0.3)	(0.69)	(2.36)	(4.21)	(6.32)	
לשנה שהסתיימה: ביום 31 בדצמבר 2019					
0.60	0.30	(7.79)	(6.10)	(9.63)	

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 הוגן 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 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 תאגידי קשורים, מנורה מבטחים סל אשראי, שותפות כללית ושומרה חברה לביטוח בע"מ (להלן יחד: "מנורה") בהסכם, לפיו החברה קיבלה 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 עם מנורה").

הסכם המימון עם מנורה היווה 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 העמידה את מלוא סכום ההלוואה עבור הצדדים, וזאת עד לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר כאמור (להלן: "ההלוואה לשותפים").

ביום 26 במרץ 2020 הושלמה העסקה. ביום 4 ביולי 2020 התקבל המימון מתאגיד בנקאי זר והלוואת הגישור נפרעה במלואה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 עם התאגיד הבנקאי הזר" 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 ההלוואה	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.	חברות הנכס תהיינה מחויבות לפרעון מוקדם חלקי של ההלוואה, במקרה של הפרת ההתחייבויות הפיננסיות בהתאם להסכם המימון.

לאחר קבלת סכום ההלוואה מהתאגיד הבנקאי הזר, פרעו שתי חברות הנכס ההולנדיות ישירות לחברה, את ההלוואה לשותפים שהעמידה החברה לארבעת האגודות השיתופיות ההולנדיות, אשר הוקמו על ידי כל אחת מהרוכשות לצורך רכישת אחת מחברות הנכס (החברה הזרה המחזיקה בנכס א' כהגדרתו בביאור 13.ה.8 לדוחות הכספיים השנתיים) וקבלת הלוואת הגישור ממנורה על ידי החברה (להלן: "האגודות השיתופיות") בסך של כ- 19 מיליון אירו (כ- 77 מיליון ש"ח). טרם הפרעון המחויבות האגודות השיתופיות את התחייבותן כלפי החברה לחברת הנכס.

ביום 3 באוגוסט 2020 הושלם מיזוג סטטוטורי של ארבעת האגודות השיתופיות עם ולתוך חברת הנכס.

במיזוג נרשמה הפחתת הון של זכויות המיעוט בחברת הנכס בסך של כ- 19 מיליון אירו (כ- 77 מיליון ש"ח), כתוצאה ממיזוג של ההון בה ערב המיזוג עם חשבונות ההשקעה באגודות השיתופיות, כך שנכון ליום 30 בספטמבר 2020 כל אחד מהשותפים מחזיק ישירות בחברת הנכס הממוזגת בהתאם לחלקו וזכויות המיעוט בעסקה משקפות את חלקן של השותפות בעסקה בהון של החברה הממוזגת (לעומת ההון של חברת הנכס ערב המיזוג).

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.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

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

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.

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.

בדוחות 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 בתקופת הדוח 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).

ביום 21 באוגוסט 2020 הועברה יתרת התמורה למוכרות בנטרול התאמות בהתאם להסכם והעסקה הושלמה.

לאחר השלמת העסקה, נותר בידי חברת הבת תזרים חופשי כתוצאה מהעסקה, לפני מס (ככל ויחול) והוצאות נלוות, בסך של כ- 71.6 מיליון אירו (כ- 289 מיליון ש"ח).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 במוצע 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 בדיון (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.

(4) 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). הדיבידנד שולם על ידי החברה ביום 17 בספטמבר 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 בספטמבר 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, תיירות 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 ההיוון (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 שבוצעה 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 שעלויות 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 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.

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.

1. 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.

2. 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.

3. השלמת עסקאות למכירת שני נכסים במעלות:

ביום 30 ביוני 2020 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.

ביום 7 בספטמבר 2020 התקבלה יתרת התמורה בסך של כ- 8.3 מיליוני ש"ח בגין נכס תעשייתי נוסף במעלות (בניכוי המקדמה שנתקבלה במועד החתימה על העסקה), ובכך הושלמה העסקה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ט. 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".

ביום 7 בספטמבר 2020, נתנה חברת הדירוג "אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ" לחברה דירוג ilA להנפקת איגרות חוב נוספות בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ב.

י. 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 בספטמבר 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

י. 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 בספטמבר 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

יא. 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.

יב. 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 כ- 94 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית בסך של כ- 360 אלפי ש"ח והשתתפות עצמית שלא תעלה על סך של כ- 183 אלפי ש"ח למקרה.

יג. מכירת יתרת מניות אספן סולאר בע"מ:

בהמשך לאמור בביאור 14.ג. לדוחות הכספיים השנתיים, 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").

ביום 29 בספטמבר 2020 התקבלה התמורה והושלמה עסקת האופציה.

להלן התוצאות המיוחסות למימוש פעילות מופסקת – אספן סולאר בע"מ:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
31,129	9,304	9,191	24,914	24,432	הכנסות
18,714	4,650	4,789	14,071	14,205	עלות ההכנסות
12,415	4,654	4,402	10,843	10,227	רווח גולמי
(96)	(54)	(131)	(43)	(226)	הוצאות הנהלה וכלליות
(21)	(3)	(2)	(22)	(51)	הוצאות אחרות
41	-	-	-	96	הכנסות אחרות
12,339	4,597	4,269	10,778	10,046	רווח מפעולות רגילות
(9,619)	(1,700)	(2,169)	(7,529)	(6,064)	הוצאות מימון
148	36	12	113	69	הכנסות מימון
2,868	2,933	2,112	3,362	4,051	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
1,363	593	484	1,199	1,160	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
4,231	3,526	2,596	4,561	5,211	רווח לפני מסים על ההכנסה
(763)	(699)	(531)	(845)	(1,086)	מסים על ההכנסה
3,468	2,827	2,065	3,716	4,125	רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
-	-	12,614	-	12,614	רווח הון ממימוש מהפעילות המופסקת
3,468	2,827	14,679	3,716	16,739	רווח מפעילות מופסקת

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

י.ג. מכירת יתרת מניות אספן סולאר בע"מ: (המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות: מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת
	2019	(*) 2020	2019	(*) 2020	
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
15,829	8,152	6,413	14,086	11,366	
2,702	(4)	34,664	2,708	38,993	
(20,173)	(3,108)	(3,232)	(14,863)	(14,643)	
<u>(1,642)</u>	<u>5,040</u>	<u>37,845</u>	<u>1,931</u>	<u>35,716</u>	

(*) כולל תוצאות פעילות מופסקת, התמורה שהתקבלה מהמכירה ורווח ממימוש פעילות של חברת אספן סולאר בע"מ בשנת 2020.

י.ד. 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.

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.

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים: (המשך)

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,354	64,450	10,354	64,450
124,656	117,209	124,656	117,209
1,060,100	1,078,971	1,012,872	1,008,241
649,461	627,835	608,594	611,884
80,000	55,016	80,000	55,016
1,924,571	1,943,481	1,836,476	1,856,800

התחייבויות פיננסיות (1):

- (2) הלוואות לזמן קצר בריבית משתנה
 - (2) הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה
 - (3) הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
 - (4) איגרות חוב בריבית קבועה
- ניירת ערך מסחריים בריבית משתנה

- (1) ערכם בספרים של יתרת הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות, לרבות מזומנים וצדדים קשורים, תואם, או קרוב לשווים 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 3.71% (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 2.94% (ליום 31 בדצמבר 2019 – 1.68%).

ביאור 6 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 30 בספטמבר 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) הולנד - בתחום הנדל"ן המניב.
- (3) גרמניה - בתחום הנדל"ן המניב.

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ההרכב:

<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020</u>						
<u>סה"כ</u>	<u>התאמות</u>	<u>אחרים</u>	<u>גרמניה</u>	<u>הולנד</u>	<u>ישראל</u>	
			<u>נדל"ן</u>	<u>נדל"ן</u>	<u>סולאר (*)</u>	<u>נדל"ן</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
143,284	-	3,958	31,927	77,706	-	29,693
הכנסות						
113,752	-	2,711	26,201	62,236	-	22,604
רווח גולמי						
(39,932)	-	-	(64,341)	20,350	-	4,059
(14,954)						
(1,248)						
57,618						
(47,431)						
10,187						
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 ברווח של השקעות						
המטופלות לי שיטת השווי						
המאזני						
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה						
791						
10,978						
2,973,444	(14,016)	121,438	131,358	1,762,764	-	971,900
נכסי המגזר						

(*) למידע דבר מכירת המניות של אספן סולאר בע"מ והפעילות המופסקת ראה ביאור 4.ג.

<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019</u>						
<u>סה"כ</u>	<u>התאמות</u>	<u>אחרים</u>	<u>גרמניה</u>	<u>הולנד</u>	<u>ישראל</u>	
			<u>נדל"ן</u>	<u>נדל"ן</u>	<u>סולאר (*)</u>	<u>נדל"ן</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
167,590	(28,251)	18,701	44,181	77,283	28,251	27,425
הכנסות						
126,287	(13,126)	5,592	36,657	65,557	13,126	18,481
רווח גולמי						
132,203	-	-	77,432	43,120	-	11,651
(21,897)						
(19,878)						
216,715						
(99,410)						
117,305						
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						
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה						
1,054						
118,359						
3,190,337	(26,475)	117,159	836,738	1,331,174	259,528	672,213
נכסי המגזר						

(*) למידע דבר מכירת המניות של אספן סולאר בע"מ והפעילות המופסקת ראה ביאור 4.ג.
 (**) הוצאות אחרות, נטו כוללות ירידת ערך של מלון החברה וכן של הלוואה שניתנה לחברת הניהול של המלון – לפרטים ראה ביאור 4.ח.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

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	נדל"ן אלפי ש"ח
46,222	-	1,345	8,233	26,746	-	9,898
36,807	-	963	7,013	21,661	-	7,170

הכנסות

רווח גולמי

הפסד 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 ברווח של השקעות

המטופלות לי שיטת השווי

המאזני

רווח לפני ניכוי מסים על

ההכנסה

(6,385)

(5,380)

(3,613)

21,429

(1,954)

19,475

(83)

19,392

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	נדל"ן אלפי ש"ח
49,506	(10,560)	1,594	14,428	23,448	10,560	10,036
40,597	(5,560)	1,507	12,161	20,156	5,561	6,772

הכנסות

רווח גולמי

רווח (הפסד) 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

רווח לפני ניכוי מסים על

ההכנסה

25,716

(5,715)

(54)

60,544

(34,719)

25,825

(10)

25,815

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרמניה		ישראל		
			נדל"ן אלפי ש"ח	הולנד אלפי ש"ח	סולאר אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
213,060	(35,359)	20,040	55,399	99,979	35,358	37,643	הכנסות
162,232	(15,252)	8,640	46,135	83,662	15,252	23,795	רווח גולמי
262,503	-	(1,077)	190,785	52,260	-	20,535	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(26,914)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(29,895)							הוצאות אחרות, נטו
367,926							רווח מפעולות רגילות
(122,457)							הוצאות מימון, נטו
245,469							רווח לאחר מימון
954							חלק החברה בהפסד של השקעות
246,423							המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
							רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
3,105,500	(27,101)	118,583	827,372	1,264,626	251,766	670,254	נכסי המגזר

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. דיבידנד:

ביום 29 בנובמבר 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

דוח רבעוני
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 המשרה 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 המשרה 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 30 ביוני 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 השלישי 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.

29 בנובמבר 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 השלישי 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.

29 בנובמבר 2020

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2020, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. 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.

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, 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 זר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 29 בנובמבר 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 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
9,613	23,056	310,227
44,320	43,640	39,561
41,919	37,846	36,529
2,760	3,432	3,329
1,315	1,519	1,845
16,700	16,700	-
116,627	126,193	391,491
991,664	987,473	764,362
404,710	394,136	414,931
1,164	1,196	1,054
3,665	3,818	3,207
7,965	2,771	8,156
1,409,168	1,389,394	1,191,710
1,525,795	1,515,587	1,583,201
90,354	10,353	119,466
17,761	85,825	9,559
103,955	66,982	103,547
4,800	6,400	3,689
1,407	1,968	851
8,189	22,205	12,581
21,776	19,238	21,216
248,242	212,971	270,909
60,519	23,463	66,447
41,424	41,424	41,424
504,639	608,545	508,336
18,069	58,558	16,615
3,175	3,317	2,739
1,799	1,916	1,729
629,625	737,223	637,290
877,867	950,194	908,199
272,229	272,229	272,229
(43,193)	(51,611)	(30,927)
433,270	356,945	448,531
(14,378)	(12,170)	(14,831)
647,928	565,393	675,002
1,525,795	1,515,587	1,583,201

נכסים
נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים לזמן קצר
חלויות 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
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
חלויות 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

29 בנובמבר 2020

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
27,054	6,850	6,703	20,629	20,527	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
2,171	613	707	1,913	1,807	עלות ההכנסות עלות השכירות
89	11	26	64	72	עלות מכירת המבנים והקרקעות
2,260	624	733	1,977	1,879	
24,794	6,226	5,970	18,652	18,648	רווח גולמי
21,190	(1,256)	3,639	11,851	6,383	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון
(16,241)	(4,229)	(4,057)	(13,246)	(10,796)	ממימוש, נטו
(4,341)	(137)	(1,205)	(1,401)	(855)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
					הוצאות אחרות, נטו
25,402	604	4,347	15,856	13,380	רווח מפעולות רגילות
(50,796)	(11,489)	3,489	(41,575)	(26,034)	הוצאות מימון
3,146	1,113	2,283	2,893	3,168	הכנסות מימון
161,765	29,347	15,982	82,018	36,747	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
139,517	19,575	26,101	59,192	27,261	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	-	-	מסים על ההכנסה
139,517	19,575	26,101	59,192	27,261	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(61,292)	(39,142)	12,753	(70,033)	12,021	רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
78,225	(19,567)	38,854	(10,841)	39,282	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
139,517	19,575	26,101	59,192	27,261
(161,765)	(29,347)	(15,982)	(82,018)	(36,747)
693	353	89	969	383
771	193	193	578	578
(21,190)	1,256	(3,638)	(11,851)	(6,382)
29,347	8,428	(12,027)	35,642	(15,480)
(2,186)	(1,193)	(1,484)	(3,302)	3,712
(14,813)	(734)	(6,748)	(790)	(26,675)
(440)	(1,216)	(124)	(1,112)	(569)
(291)	(81)	304	(495)	(530)
(141)	1,198	151	420	(556)
9,326	10,840	5,851	14,117	7,503
314	16	(138)	427	(31)
8,768	10,757	6,044	13,357	5,817
(6,045)	10,022	(704)	12,567	(20,858)
8,401	(14,484)	16,159	(1,755)	27,813
2,356	(4,462)	15,455	10,812	6,955

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם

התאמות בגין:
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
תשלום מבוסס מניות
פחת והפחתות
ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
שחיקת (שערוך) התחייבויות לזמן ארוך
שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן
קצר וארוך

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
שינוי בלקוחות
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
שינוי בזכאים ויתרות זכות
שינוי בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך

מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

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

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(24,689)	(4,658)	(631)	(15,389)	(3,839)
8,065	-	7,250	-	16,700
(35)	-	(7)	(27)	(10)
-	(17,969)	7,368	10,274	438
3,147	-	-	-	(70,919)
<u>(13,512)</u>	<u>(22,627)</u>	<u>13,980</u>	<u>(5,142)</u>	<u>(57,630)</u>
96,278	65,505	398,941	21,616	338,276
82,766	42,878	412,921	16,474	280,646
50,000	-	12,000	-	12,000
(86,117)	(2,724)	(10,381)	(5,114)	(14,263)
90,340	(19,647)	(125,329)	10,339	29,112
(66,925)	-	-	-	-
(55,721)	(7,540)	(430)	(8,577)	(1,383)
(15,750)	(4,000)	(4,000)	(11,750)	(12,000)
(8,777)	(3,833)	-	(6,569)	(453)
25	25	-	25	-
<u>(92,925)</u>	<u>(37,719)</u>	<u>(128,140)</u>	<u>(21,646)</u>	<u>13,013</u>
(7,803)	697	300,236	5,640	300,614
17,416	22,359	9,991	17,416	9,613
<u>9,613</u>	<u>23,056</u>	<u>310,227</u>	<u>23,056</u>	<u>310,227</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 מפעילות 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

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
39,654	1,887	1,254	18,828	16,014
34,766	752	15,113	28,644	27,990
-	-	70,919	-	70,919

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ב' - פעילות שאינה במזומן:

פירעון הלוואה שניתנה לשותפים

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.

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 בספטמבר 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 בספטמבר 2020, ראה סעיף 7 לדוח הסולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.