



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני

ליום 31 במרץ 2020

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020.
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2020.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 31 במרץ 2020.
- מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2020, לפי תקנה 38 ד'.



אספן גרופ בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2020 (להלן: "יום הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה באותו תאריך (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 31 במרץ 2020, הסתכם לסך של כ- **3,376 מיליון ש"ח**, לעומת סך של כ- **3,106 מיליון ש"ח** ליום 31 בדצמבר 2019.
- **סך הכנסות החברה** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- **53 מיליון ש"ח**, לעומת סך של כ- **64 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.
- **הרווח הגולמי** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- **39 מיליון ש"ח**, לעומת סך של כ- **44 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.
- **הרווח מפעולות רגילות** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- **46 מיליון ש"ח**, לעומת סך של כ- **61 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.
- **הרווח לתקופת הדוח** הסתכם לסך של כ- **13 מיליון ש"ח**, לעומת סך של כ- **16 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- **3 מיליון ש"ח**, לעומת סך של כ- **12 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה- **FFO של החברה** לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- **22 מיליון ש"ח**, לעומת סך של כ- **27 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- **10 מיליון ש"ח**, לעומת סך של כ- **13 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

- יחס ההון למאזן ליום 31 במרץ 2020 בדוחותיה הכספיים המאוחדים הינו כ- 28.55% ובדוחות הנפרדים הינו כ- 38.35%.
- ליום 31 במרץ 2020, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 148 מיליון ש"ח.
- ליום 31 במרץ 2020, הסתכם ההון העצמי של החברה, כולל זכויות המיעוט, לסך של כ- 964 מיליון ש"ח. חלק ההון המיוחס לבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 649 מיליון ש"ח.
- ביום 12 במרץ 2020, הוחלט כי בגין שנת 2020, בכוונת החברה לחלק דיבידנד מינימאלי בסך כולל של 16 מיליון ש"ח. הדיבידנד האמור יחולק בארבעה תשלומים רבעוניים, החל מהרבעון השני לשנת 2020. לפרטים נוספים בדבר הדיבידנד, ראה ביאור ג.4.2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2020.
- בחודש ינואר 2020 דורגה החברה בדירוג ilA במעלות S&P.
- ביום 10 במרץ 2020, נחתם הסכם למכירת 3 מבני משרדים בגרמניה בתמורה לסך של כ- 156 מיליון אירו (עליה של כ- 24% משוויים של הנכסים ערב המכירה). בהתאם רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ- 30 מיליון אירו אשר נרשמה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בשנת 2019.
- 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 מיליון אירו, האחד בעיר Utrecht והשני בעיר Leeuwarden (לפרטים נוספים ראה ביאור ה.13.8) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 תחומי עיסוק

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

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

1.1.1 מבנים להשכרה

ליום הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ- 89 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 180 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 89%.

ליום הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ- 258 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ- 172 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 108 שוכרים בתפוסה של כ- 90%⁽²⁾.

1.1.2 מימוש נכסים

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

(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- 95%.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 החל בעולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורו 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 פעילות 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 נכון לתאריך הדוח, בכפוף לעמידה בהנחיות משרד הבריאות. יחד עם זאת, חלק מההשלכות הכלכליות הן בעלות אופי מתמשך ונראה וכי 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 על ידי 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 צופה ירידה לא מהותית בהכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה ברבעון השני של שנת 2020. נכון למועד פרסום הדוח נגבו מרבית מתשלומי דמי השכירות והניהול בגין חודשים אפריל ומאי וניתנה דחיית תשלומים בשיעור שאינו מהותי לעסקי החברה בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח.

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

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

מטה חברת הבת הממוקם באמסטרדם - הולנד, המשיך את עבודתו באופן רציף, כאשר עובדי המטה, עבדו חלק מהתקופה באמצעות חיבור מרחוק. כלל הנכסים בבעלות חברות הבת במדינות אלו, נותרו פתוחים ופעילים, אם כי כמות העובדים שהגיעה למשרדים היו נמוכות מהרגיל בשל מגבלות שהוטלו, על ידי הממשל המקומי מעת לעת, הדומות במהותן למגבלות שהוטלו בישראל כפי המפורט 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 רבעון מראש). הפניות נבחנו באופן נקודתי ונענו בהתאם לנסיבות. נכון למועד פרסום הדוח נגבו רובן המוחלט של תשלומי דמי השכירות לחודשים אפריל ומאי וניתנה דחיית תשלומים בשיעור שאינו מהותי לעסקי החברה בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח.

בשלב זה, לא ניתן להעריך את עומקו ומשכו של המשבר הכלכלי כמו גם את האפשרות להתפרצות נוספת 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 וההיקף המשמעותי של הנכסים הבלתי משועבדים שלה, מח"מ ההלוואות הארוך ויכולתה לגייס מימון, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבעלות 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.

1.3.1 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 31 במרץ 2020 וכן סעיף 1.4.5 להלן.

1.3.2 נכסים שוטפים
נכון ליום 31 במרץ 2020, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 947 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 931 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיף הלוואות לשותפים בסך של כ- 70 מיליון ש"ח, מעליה בנכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח. העליה קווצה בעיקר על ידי קיטון בסעיף מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 61 מיליון ש"ח.

1.3.3 נכסים לא שוטפים
נכון ליום 31 במרץ 2020, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 2,429 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- 260 מיליון ש"ח (ראה סעיף 1.3.4 להלן). הגידול קווצה בעיקר על ידי סעיף נכס זכות שימוש בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח וכן מירידה בסעיף רכוש קבוע בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח.

1.3.4 נדל"ן להשקעה
שווי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 במרץ 2020, הסתכם לסך של כ- 2,129 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- 243 מיליון ש"ח, מהשקעות בנכסים קיימים בסך של כ- 4 מיליוני ש"ח, מהשפעת העליה בשער האירו על נדל"ן להשקעה בחו"ל בסך של כ- 13 מיליון ש"ח ומרווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ- 7 מיליוני ש"ח.

1.3.5 התחייבויות שוטפות
התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 31 במרץ 2020, הסתכמו לסך של כ- 713 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 499 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים בסך של כ- 155 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהלוואות גישור שהתקבלה ממנורה⁽³⁾ שנועדה לממן את השלמת עסקת רכישת הנכסים בהולנד עד לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר (לפרטים נוספים ראה ביאור 4.א). לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2020). ומחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 61 מיליון ש"ח. העליה קווצה בעיקר על ידי קיטון בסעיף הפרשות בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח.

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

1.3.6 התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 31 במרץ 2020, הסתכמו לסך של כ- 1,699 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- 73 מיליון ש"ח. הקיטון קוזז בעיקר על ידי עליה בסעיף הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומתאגידים פיננסיים ואחרים בסך של כ- 55 מיליון ש"ח.

1.3.7 הון

ההון של החברה ליום 31 במרץ 2020, הסתכם לסך של כ- 964 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 315 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 28.55% מסך המאזן לעומת כ- 890 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. בדוח הנפרד ההון של החברה ליום 31 במרץ 2020, מהווה כ- 38.35% מסך המאזן.

הגידול בהון בתקופת הדוח נובע בעיקר מהרווח לתקופה בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בסך של כ- 2 מיליון ש"ח ומרכישת חברה מאוחדת בסך של כ- 76 מיליון ש"ח. הגידול בהון קוזז על ידי דיבידנד שהוכרז בסך כולל של 4 מיליון ש"ח ומחלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.

1.4 תוצאות הפעילות

1.4.1 הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות ומאנרגיה סולארית

א. הכנסות החברה מדמי שכירות ומשירותי ניהול, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 47 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 57 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מנכסים שנמכרו בחו"ל אשר הניבו הכנסות מדמי שכירות בתקופה המקבילה אשתקד, מהשפעת הירידה בשער האירו בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח, כמו כן, הכנסותיה של החברה בתקופה המקבילה אשתקד כללו הכנסות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח והפעלת המלון בחדרה כרכוש קבוע.

ב. הכנסות החברה מאנרגיה סולארית, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 6 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

1.4.2 רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 39 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 44 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.4.3 רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 7 מיליוני ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הרווח מהתאמת שווי הוגן בתקופת הדוח נבע מרכישת הנכסים ב- Leeuwoden ו- Utrecht, הולנד בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח (לפרטים נוספים ראה ביאור 4.א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2020). כמו כן, רשמה החברה רווח, נטו, מעליות ערך נוספות לנכסים בישראל ובחו"ל בסך כולל של כ- 1 מיליון ש"ח.

1.4.4 הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 31 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע מקיטון בהלוואות מבנקים בגין נכסים שנמכרו ולא היו קיימים בתקופת הדוח כמו כן מפירעון הלוואות אשר הגיעו למועד פירעונן הסופי.

כמו כן, בתקופת הדוח התחזק שער האירו בשיעור של כ- 0.57% לעומת ירידה בשיעור של כ- 4.97% בתקופה המקבילה אשתקד, הכנסות המימון בגין העלייה בשער האירו ברבעון קוזזו מהוצאות המימון אשר רשמה החברה בגין עסקאות הגנה שביצעה.

1.4.5 רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה

הרווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה לתקופת הדוח, הסתכם לסך של כ- 15 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נבע בעיקר מהשינויים שהוסברו לעיל.

1.4.6 רווח לתקופה

הרווח לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 13 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 3 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בתוצאות העסקיות נובע בעיקר מהאמור בסעיפים 1.3.1, 1.3.3 ו- 1.3.4 לעיל.

1.4.7 סך הכל רווח כולל לתקופה

סך הכל הרווח הכולל של החברה לתקופת הדוח, הסתכם לסך של כ- 15 מיליון ש"ח, לעומת הפסד כולל של כ- 23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח רשמה החברה התאמות חיוביות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח, לעומת התאמות שליליות בסך של כ- 39 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.4.8 נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו בסך של כ- 155 מיליון ש"ח. המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 26 מיליון ש"ח, לחלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 62 מיליון, ש"ח לרכישת חברה מאוחדת בסך של כ- 43 מיליון ש"ח ולהלוואות לשותפים בסך של כ- 71 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- 40 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 45 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, בתוספת השפעת הירידה בשער האירו, בין התקופות.

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילותה בתחום האנרגיה הסולארית לסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח, כולל חלק החברה ברווחי חברות כלולות בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד הסתכם ה- NOI של החברה מפעילותה בתחום האנרגיה הסולארית לסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח, כולל חלק החברה ברווחי חברות כלולות בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון ב- NOI לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מירידה בתפוקות שעות השמש.

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 לכ- 9.8 מיליוני ש"ח לעומת כ- 13.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בגין הפעילות הסולארית חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לכ- 1 מיליון ש"ח, לעומת כ- 2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2020	
באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)			
190,840	15,771	13,179	רווח לתקופה (מאוחד)
התאמות:			
(262,503)	(26,768)	(7,447)	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
52,403	9,763	1,990	מיסים נדחים
84	26	26	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
29,874	1,826	(4,444)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
2,325	2,334	4,703	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני אחרות
1,083	(743)	471	
13,869	1,742	(1,094)	אחרות
260	(955)	1,637	בניטרול רווח מפעילות סולארית
28,235	2,996	9,021	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
6,937	(4,176)	1,748	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
21,298	7,172	7,273	חלק המיעוט ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
34,113	15,529	(6,362)	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
(3,782)	(1,388)	12,587	נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
14,863	3,967	3,510	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (***)
693	180	168	תשלום מבוסס מניות
18,083	4,379	4,257	פחת (כולל בגין הפעילות הסולארית)
(260)	955	(1,637)	פעילות סולארית ללא ניטרול פחת
91,945	26,618	21,544	FFO לפי גישת הנהלה (כולל) (*)
47,754	13,322	9,769	חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה (**)
44,191	13,296	11,775	חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה

(*) FFO לפי גישת הנהלה בגין פעילות האנרגיה הסולארית לכל אחת מהתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2020 ו- 31 במרץ 2019 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של כ- 2,291 אלפי ש"ח, כ- 4,631 אלפי ש"ח וכ- 17,234 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(**) חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה לכל אחת מהתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2020 ו- 31 במרץ 2019 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 כולל סך של כ- 922 אלפי ש"ח, 2,053 אלפי ש"ח וכ- 7,608 אלפי ש"ח, בגין הפעילות הסולארית של החברה. משך חיי המערכות הסולאריות הנותר הוא כ- 12.25 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 31 במרץ 2020, לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בדוחותיה המאוחדים בסך של כ- 234 מיליון ש"ח, ועודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 211 מיליון ש"ח.

לפיכך, בישיבת הדירקטוריון מיום 31 במרץ 2020 נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה. החברה הציגה כי תפרע את התחייבויותיה בעיקר בדרך של מימוש נכסים בישראל ובחו"ל, על ידי מיחזור הלוואות וכן על ידי מכירת אחזקותיה בפעילות הסולארית בישראל (בכפוף לאמור בסעיף 8 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019). בהתאם לסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות, דירקטוריון החברה, בחן וקבע, בהתאם למידע שהוצג לו על ידי הנהלת החברה, כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, כלומר כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן ועל כן הוחלט כי החברה לא תצטרף דוח תזרים מזומנים חזוי. לאור האמור לעיל, לא מתקיים בדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") והמאוחדים של החברה אחד מ"סימני אזהרה" כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 141 מיליון ש"ח.

1.7 אירועים מהותיים בתקופת הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2020 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 2,034 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 939 בריבית קבועה בחו"ל, כ- 486 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 444 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ כ- 125 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ וכ- 40 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 31 במרץ 2020, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 1,815 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 31 במרץ 2020, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 992 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- 475 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 0.2%.

2.3 מדיניות התאגיד בניהול סיכוני השוק והפיקוח עלייה

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

בכל מדינה, שבה משקיעה הקבוצה בנכסים מניבים, המימון מתקבל באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה (בדרך כלל בהלוואות מסוג Non-Recourse לזמן ארוך). בנוסף נוטלת הקבוצה הלוואות ומנפיקה אגרות חוב בישראל, המיועדות, בין היתר, למימון ההשקעות בנדל"ן מניב בחו"ל. מרבית ההלוואות ואגרות חוב אלו הינן שקליות וצמודות למדד.

ליום הדוח לחברה עודף נכסים על התחייבויות בפרנק שוויצרי ובאירו בסך של כ- 44 מיליון ש"ח וכ- 1,064 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 31 במרץ 2020 (באלפי ש"ח)

נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	סך-הכל	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
נכסים:							
מזומנים ושווי מזומנים	104,530	-	36,593	66,301	1,636	-	-
נכסים פיננסיים לזמן קצר לקוחות	114,229	70,919	29,893	4,166	-	1,104	8,147
חייבים ויתרות חובה נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה	20,574	-	4,749	6,142	74	-	9,609
נדל"ן להשקעה ומלאי רכוש קבוע	18,059	4,484	2,974	9,685	697	-	219
השקעה בחברות כלולות - מתאחדות	671,806	671,806	-	-	-	-	-
נכסים פיננסיים לזמן ארוך	2,188,724	2,188,724	-	-	-	-	-
פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך	108,653	108,653	-	-	-	-	-
מסים נדחים	20,604	20,604	-	-	-	-	-
רכוש אחר	991	-	-	991	-	-	-
נכס זכות שימוש	16,435	869	15,566	-	-	-	-
	14,097	14,097	-	-	-	-	-
	20,592	20,592	-	-	-	-	-
	76,319	76,319	-	-	-	-	-
	<u>3,375,613</u>	<u>3,171,416</u>	<u>89,775</u>	<u>87,286</u>	<u>2,406</u>	<u>1,104</u>	<u>17,975</u>
התחייבויות:							
אשראי לזמן קצר איגרות חוב כולל חלויות שוטפות	245,121	-	245,121	-	-	-	-
התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות הלוואה מאחרים	608,740	-	224,208	-	-	384,532	84,023
הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	917,456	-	74,533	687,127	71,773	-	17,530
ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות	17,530	-	-	-	-	-	-
התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה	244,790	-	28,141	219,649	-	-	-
התחייבויות אחרות	4,964	-	3,053	1,911	-	-	-
מסים נדחים	87,826	8,878	13,893	59,641	391	-	5,023
פיקדונות שוכרים	27,119	27,119	-	-	-	-	-
	66,465	66,465	-	-	-	-	-
	123,386	75,589	6,988	36,561	4,248	-	-
	63,696	63,696	-	-	-	-	-
	4,850	-	-	3,403	29	-	1,418
	<u>2,411,943</u>	<u>241,747</u>	<u>595,937</u>	<u>1,005,292</u>	<u>76,441</u>	<u>-</u>	<u>492,526</u>
סה"כ יתרה מאזנית, נטו	<u>963,670</u>	<u>2,935,320</u>	<u>(506,162)</u>	<u>(918,006)</u>	<u>(74,035)</u>	<u>1,104</u>	<u>(474,551)</u>

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לפרנק שוויצרי בסך של כ- 118 אלפי ש"ח וכן נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לאירו בסך של כ- 1,981 אלפי ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 189,707 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

נדליין להשקעה מוצג לפי שווי הוגן ליום הדוח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מערכי 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 31 במרץ 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 31.3.2020 עד ליום 28.5.2020):

שיעור השינוי	מטבע
(1.77%)	דולר ארה"ב (\$)
(1.2%)	אירו אירופי (€)
(2.04%)	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").

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

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

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

לפרטים נוספים בדבר התכנית 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 31 במרץ 2020	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2020 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 31.3.2020 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה ליום הדוח הסתכם לכ- 649 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח				
$\frac{649,085}{1,692,714} = 38\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 18%				
$\frac{1,762,982}{157,052} = 11.22$	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- 649 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"	384,532 ⁽⁸⁾	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				

(8) בניכוי הוצאות הנפקה

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2020	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2020 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 31.3.2020 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה ליום הדוח הסתכם לכ- 649 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח				
$\frac{649,085}{1,692,714} = 38\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 20%				
$\frac{1,762,982}{157,052} = 11.22$	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- 649 מיליון ש"ח אין הערת "עסק חי"	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 חי"	224,207 ⁽⁹⁾	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.יג. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2020.

(9) 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 : 31 במאי 2020



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-21	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אספן גרופ בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. 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.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 6.98% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2020, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-11.3% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ- 2,186 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020, וחלקה של החברה בתוצאותיה הינו רווח של כ- 786 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 במאי 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
מרני 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-ellat@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 31 במרץ	
	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
159,370	143,460	104,530
49,171	52,722	43,310
-	-	70,919
17,456	17,493	20,574
20,753	16,952	18,059
17,655	18,722	17,655
666,702	239,126	671,806
<u>931,107</u>	<u>488,475</u>	<u>946,853</u>
21,951	23,436	20,604
985	1,036	991
16,365	14,232	16,435
1,868,996	2,421,337	2,129,144
41,925	41,925	41,925
110,611	222,705	108,653
78,055	83,706	76,319
21,024	22,319	20,592
14,481	7,768	14,097
<u>2,174,393</u>	<u>2,838,464</u>	<u>2,428,760</u>
<u>3,105,500</u>	<u>3,326,939</u>	<u>3,375,613</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים לזמן קצר
 הלוואות לשותפים
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי
 נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש
סך נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סך הכל נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
90,354	1,001	245,121
107,351	450,690	168,258
103,955	66,814	103,547
9,521	14,681	4,964
42,792	70,836	42,466
45,260	12,870	45,360
4,800	2,600	9,596
28,783	24,730	27,119
66,612	-	66,465
<u>499,428</u>	<u>644,222</u>	<u>712,896</u>
836,587	810,826	763,087
504,639	603,106	505,193
18,069	67,497	17,530
175,521	199,336	230,901
3,673	3,375	4,850
61,758	95,843	63,696
114,927	121,700	113,198
425	585	592
<u>1,715,599</u>	<u>1,902,268</u>	<u>1,699,047</u>
<u>2,215,027</u>	<u>2,546,490</u>	<u>2,411,943</u>
272,229	270,549	272,229
433,270	317,345	432,537
14,338	14,477	14,292
4,127	5,269	4,295
13,725	13,725	13,725
(75,383)	(42,801)	(73,162)
(14,378)	(5,601)	(14,831)
<u>647,928</u>	<u>572,963</u>	<u>649,085</u>
242,545	207,486	314,585
<u>890,473</u>	<u>780,449</u>	<u>963,670</u>
<u>3,105,500</u>	<u>3,326,939</u>	<u>3,375,613</u>

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

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

סך הכל התחייבויות

הון

הון המיוחס לבעלים של החברה:

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

סך ההון המיוחס לבעלים של החברה

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

31 במאי 2020

גיא בורנשטיין
 סמנכ"ל כספים

צופית הראל
 מנהלת כללית

גיא פרג
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
212,942	57,203	47,018
33	-	-
31,129	6,459	5,992
<u>244,104</u>	<u>63,662</u>	<u>53,010</u>
50,711	15,167	9,060
117	26	26
18,631	4,283	4,687
<u>69,459</u>	<u>19,476</u>	<u>13,773</u>
174,645	44,186	39,237
262,503	26,768	7,447
(27,010)	(7,705)	(4,915)
<u>(29,874)</u>	<u>(1,826)</u>	<u>4,444</u>
380,264	61,423	46,213
(135,227)	(39,092)	(30,999)
3,300	1,225	132
248,337	23,556	15,346
2,317	1,365	70
250,654	24,921	15,416
<u>(59,814)</u>	<u>(9,150)</u>	<u>(2,237)</u>
<u>190,840</u>	<u>15,771</u>	<u>13,179</u>
<u>(82,623)</u>	<u>(38,934)</u>	<u>2,197</u>
<u>108,217</u>	<u>(23,163)</u>	<u>15,376</u>
139,517	11,592	3,267
51,323	4,179	9,912
<u>190,840</u>	<u>15,771</u>	<u>13,179</u>
78,225	(17,118)	5,488
29,992	(6,045)	9,888
<u>108,217</u>	<u>(23,163)</u>	<u>15,376</u>
2.32	0.19	0.05
<u>2.29</u>	<u>0.19</u>	<u>0.05</u>
60,176	60,289	59,984
<u>61,024</u>	<u>60,871</u>	<u>60,358</u>

הכנסות:
הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
הכנסות מאנרגיה סולארית

עלות ההכנסות:
עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
עלות מכירת המבנים והקרקעות
עלות ההכנסות מאנרגיה סולארית

רווח גולמי
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
הכנסות (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 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):
רווח בסיסי
רווח בדילול מלא

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

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 31 במרץ 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 זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח				יתרת רווח אלפי ש"ח	הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח	
				קרן הון בגין פרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה 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
13,179	9,912	3,267	-	-	-	-	-	3,267	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020: רווח לתקופה
2,197	(24)	2,221	-	-	2,221	-	-	-	-	רווח כולל אחר
15,376	9,888	5,488	-	-	2,221	-	-	3,267	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
168	-	168	-	-	-	168	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(4,000)	-	(4,000)	-	-	-	-	-	(4,000)	-	דיבידנד שהוכרז
(453)	-	(453)	(453)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
76,056	76,056	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת חברה מאוחדת
(13,904)	(13,904)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(46)	-	(46)	-	-	-	-	(46)	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
73,197	72,040	1,157	(453)	-	2,221	168	(46)	(733)	-	סך הכל שינויים בתקופה
963,670	314,585	649,085	(14,831)	13,725	(73,162)	4,295	14,292	432,537	272,229	יתרה ליום 31 במרץ 2020

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 31 במרץ 2019 (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 חברת בת אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה 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 פרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח			
בלתי מבוקר										
807,216	213,531	593,685	(5,601)	13,725	(14,091)	6,222	14,511	309,503	269,416	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
15,771	4,179	11,592	-	-	-	-	-	11,592	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019:
(38,934)	(10,224)	(28,710)	-	-	(28,710)	-	-	-	-	רווח לתקופה
(23,163)	(6,045)	(17,118)	-	-	(28,710)	-	-	11,592	-	הפסד כולל אחר
180	-	180	-	-	-	180	-	-	-	סך הכל הפסד כולל לתקופה
(3,750)	-	(3,750)	-	-	-	-	-	(3,750)	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	(1,133)	-	-	1,133	דיבידנד שהוכרז
(34)	-	(34)	-	-	-	-	(34)	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(26,767)	(6,045)	(20,722)	-	-	(28,710)	(953)	(34)	7,842	1,133	עסקאות עם בעל שליטה
780,449	207,486	572,963	(5,601)	13,725	(42,801)	5,269	14,477	317,345	270,549	יתרה ליום 31 במרץ 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
190,840	51,323	139,517	-	-	-	-	-	139,517	-
(82,623)	(21,331)	(61,292)	-	-	(61,292)	-	-	-	-
108,217	29,992	78,225	-	-	(61,292)	-	-	139,517	-
693	-	693	-	-	-	693	-	-	-
(15,750)	-	(15,750)	-	-	-	-	-	(15,750)	-
(8,777)	-	(8,777)	(8,777)	-	-	-	-	-	-
25	-	25	-	-	-	(2,788)	-	-	2,813
(978)	(978)	-	-	-	-	-	-	-	-
(173)	-	(173)	-	-	-	-	(173)	-	-
83,257	29,014	54,243	(8,777)	-	(61,292)	(2,095)	(173)	123,767	2,813
890,473	242,545	647,928	(14,378)	13,725	(75,383)	4,127	14,338	433,270	272,229

יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2018

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

רווח לשנה
הפסד כולל אחר
סך הכל רווח כולל לשנה
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד שהוכרז ושולם
רכישת מניות באוצר על ידי החברה
מימוש כתבי אופציה למניות
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עסקאות עם בעל שליטה
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 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

190,840	15,771	13,179
---------	--------	--------

693	180	168
(262,503)	(26,768)	(7,447)
18,083	4,379	4,257
9,785	-	-
52,403	9,763	1,990
(1,457)	946	4,703
23,866	17,997	(129)
(2,317)	(1,365)	(70)
1,562	1,754	1,424
<u>30,955</u>	<u>22,657</u>	<u>18,075</u>

(4,729)	(3,983)	1,766
(134)	(10)	-
31,334	9,025	(13,579)
274	248	167
<u>26,745</u>	<u>5,280</u>	<u>(11,646)</u>

<u>57,700</u>	<u>27,937</u>	<u>6,429</u>
---------------	---------------	--------------

-	-	(43,308)
(4,490)	-	-
(56,770)	(11,568)	(62,255)
(491)	(230)	(128)
401,774	-	-
4,350	4,356	1,114
-	-	(70,919)
<u>(97)</u>	<u>(2,263)</u>	<u>-</u>

<u>344,276</u>	<u>(9,705)</u>	<u>(175,496)</u>
----------------	----------------	------------------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
פחת והפחתות
הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
מסים נדחים, נטו
ירידת (עליית) ערך פיקדונות, ניירות ערך סחירים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
שערוך התחייבויות לזמן ארוך, נטו
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בלקוחות, בחיבים 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'
מכירת חברה מאוחדת - נספח ב'
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה ברכוש קבוע
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו
הלוואות לשותפים
משיכות, פרעון הלוואות שניתנו ומימוש השקעות משותפות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני

מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
115,862	30,000	-	תזרימי מזומנים לפעילות מימון קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו פירעון איגרות חוב פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה רכישה של מניות שהוחזקו באוצר תמורה מהנפקת מניות וממימוש כתבי אופציה למניות תשלום דיבידנד
(343,241)	(11,950)	(7,324)	
90,340	(14)	154,767	
(66,925)	-	-	
(109,600)	(12,431)	(18,303)	
(978)	-	(13,904)	
(8,777)	-	(453)	
25	-	-	
(15,750)	-	-	
<u>(339,044)</u>	<u>5,605</u>	<u>114,783</u>	
62,932	23,837	(54,284)	שינוי במזומנים ושוי מזומנים
124,252	124,252	159,370	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה
(16,447)	-	(1,512)	מזומנים שסוגו לסעיף נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה וקבוצות מימוש
-	-	356	מזומנים מחברה מאוחדת שאוחדה לראשונה
(11,367)	(4,629)	600	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים
<u>159,370</u>	<u>143,460</u>	<u>104,530</u>	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק 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 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

נספח א' - רכישת חברה מאוחדת

-	-	356	
-	-	2,028	מזומנים
-	-	184,462	חייבים ויתרות חובה
-	-	(3,307)	נדל"ן להשקעה
-	-	(64,175)	זכאים ויתרות זכות
-	-	(76,056)	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(76,056)	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	43,308	

נספח ב' - מכירת חברה שיצאה מאיחוד

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

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

82,818	13,941	8,832	סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה
418	205	13	סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ד' - פעילות מימון שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

-	3,750	4,000	דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן
---	-------	-------	--

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2020

ביאור 1 - כללי

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

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 שיושמו 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

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

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח הביניים. 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 הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח הביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן 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 31 במרץ 2020 אמדה החברה את השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה באמצעות הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני.

נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה המוצגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים המוחזקים למכירה נמדדו ליום 31 במרץ 2020 בהתאם למחירים על פי הסכמים למכירתם אשר נחתמו בפועל.

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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 בירתות 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:
בגין	ידוע	הדולר	הפר"ש	האירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 פר"ש)	(ש"ח ל-1 אירו)	
107.94	107.51	3.5650	3.6854	3.9003	ליום 31 במרץ 2020
107.94	107.40	3.6320	3.6494	4.0782	ליום 31 במרץ 2019
108.04	108.04	3.4560	3.5750	3.8782	ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי: לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
(0.09)	(0.49)	3.15	3.09	0.57	ביום 31 במרץ 2020
0.50	(0.30)	(3.09)	(4.14)	(4.97)	ביום 31 במרץ 2019
0.60	0.30	(7.79)	(6.10)	(9.63)	לשנה שהסתיימה: ביום 31 בדצמבר 2019

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2020

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

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

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

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

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים 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 1 IAS "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-32 IAS מכשירים פיננסיים: הצגה".

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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 תקבל ממנורה הלוואת גישור בסך של 125 מיליון ש"ח, וזאת לתקופה של תשעה חודשים או עד לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר כאמור, לפי המוקדם (להלן: "הסכם המימון").

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

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

עוד יצוין כי הרוכשות טרם התקשרו בהסכם לקבלת מימון עם תאגיד בנקאי זר ולאחר קבלת מימון כאמור, אם וככל שיתקבל, יפרעו הרוכשות את מלוא סכום ההלוואה לחברה בתוספת ריבית בשיעור שנתי של כ- 3.6%.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

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

להלן פרטים נוספים אודות הסכם המימון על פי התוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה (באלפי ש"ח)	מספר תשלומים (ק"ן + ריבית)	תקופת ההלוואה	שעבודים / בטוחות	שיעור ריבית שנתית	פירעון מוקדם	עילות לפירעון מידי	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות
מנורה	17 במרץ 2020.	125,000	הק"ן תשולם בתשלום אחד (1) בתום תקופת ההלוואה; הריבית תשולם מידי רבעון.	תשעה (9) חודשים שתחילתם במועד העמדת ההלוואה או עד עשרה (10) ימי עסקים ממועד קבלת מימון מתאגיד בנקאי זר כאמור, לפי המוקדם.	<ul style="list-style-type: none"> • ההלוואה אינה מובטחת בבטוחות ו/או בשעבודים כלשהם; • החברה התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף לטובת צדדים שלישיים. 	ריבית שנתית בשיעור של 3.6% בעבור שלושה (3) חודשים לאחר מועד העמדת ההלוואה; ריבית שנתית בשיעור של 5% לאחר שלושה (3) חודשים נוספים; וריבית שנתית בשיעור של 6% לאחר שלושה (3) חודשים נוספים. יצוין כי, קיימות התאמות בשיעור הריבית במקרה של ירידה בדירוג או במקרה של אי עמידה בהתניות הפיננסיות. העלייה המקסימאלית בשיעור הריבית כאמור לא תעלה על שיעור ריבית של 1.25%.	<p>החברה תהא רשאית לפרוע בפירעון מוקדם את יתרת ההלוואה, ללא עמלת פירעון מוקדם, החל מתום שלושת (3) החודשים הראשונים ממועד העמדת ההלוואה, ובכפוף להודעה של 10 (עשרה) ימי עסקים מראש למנורה.</p>	<p>נקבעו אירועים אשר בהתקיימותם תהיה למנורה הזכות להביא את יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת לפירעון מידי, בכפוף להודעה בכתב בת חמישה (5) ימי עסקים מראש, אשר עיקריהם הינם כדלקמן:</p> <p>(1) אירועים שמשמעותם שינוי שליטה (BB+) שהוביל לירידה בדירוג מתחת ל(BB+) ו/או שינוי תחום פעילות החברה ו/או מכירת רוב נכסיה;</p> <p>(2) העמדה לפירעון מידי של חוב החברה לגוף פיננסי בסכום העולה על 100 מיליון ש"ח; או ככל וימומשו שעבודים על נכסים מהותיים של החברה;</p> <p>(3) נקיטת הליכים משפטיים כנגד החברה (כגון: הקפאת הליכים, פירוק, עיקול, כינוס נכסים וכיו"ב), אשר לא בוטלו בתוך 45 יום ממועד נקיטתם או מעורבות החברה בהליכים אשר סביר שתהיה להם השפעה מהותית שלילית על יכולתה לבצע את התחייבויותיה על פי ההסכם;</p> <p>(4) חלוקה בניגוד להוראות הסכם המימון (כמפורט להלן);</p> <p>(5) אי עמידה בהתניות פיננסיות (כמפורט להלן) במשך שני רבעונים רצופים;</p> <p>(6) הכללת הערת "עסק ח"י" בדוחות הכספיים במשך שני רבעונים רצופים;</p> <p>(7) מכירת רוב נכסי החברה לצד שלישי כלשהו למעט לתאגיד בשליטה;</p> <p>(8) בקרות כל אירוע אחר המהווה פגיעה מהותית בזכויות מנורה על פי הסכם המימון.</p>	<p>ההתחייבויות הפיננסיות הינן בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה. לפרטים ראו סעיף 6.2.2 לשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 23 באפריל 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-040183), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.</p> <p>החברה מתחייבת כי לא תבצע חלוקה למעט אם ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה לא יפחת מ-340 מיליון ש"ח ויחס חוב פיננסי נטו/NOI, בדוחות המאוחדים של החברה, לא יעלה על 16.</p> <p>החברה מתחייבת כי דירוג האשראי שלה לא יפחת מדירוג (BB+) של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ או דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת שאושרה על ידי רשות שוק ההון, הביטוח והחסכון.</p>

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. התקשרות למכירת 3 תאגידים גרמניים המחזיקים ב-3 מבני משרדים והיי-טק בגרמניה:

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

על פי ההסכם התמורה תשולם בשני תשלומים:

(1) מקדמה בסך של כ-9.3 מיליון אירו (להלן: "המקדמה"), אשר הופקדה במועד חתימת ההסכם בחשבון נאמנות, וכשליש ממנה תועבר למוכרות במועד השלמה (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. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, עמדה חברת הבת בכל התנאים המתלים. ראה גם ביאור 7.א. להלן.

כתוצאה מהעסקה, הכירה חברת הבת בדוחותיה לשנת 2019 ברווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, לפני מס (ככל שיחול) והוצאות נלוות, בסך של כ-26 מיליון אירו (כ-103 מיליון ש"ח).

להערכת החברה, לאחר השלמת העסקה יותר בידי חברת הבת תזרים חופשי כתוצאה מהעסקה, לפני מס (ככל שיחול) והוצאות נלוות, בסך של כ-81 מיליון אירו.

ג. דיבידנד:

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

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ג. דיבידנד:

(2) המשך:

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 יציין כי, החלטה זו ניתנת לשינוי בדירקטוריון החברה שאף יהיה רשאי לקבל החלטות בדבר ביצוע חלוקות שונות מהאמור לעיל (חלוקות גדולות יותר, קטנות יותר או אי ביצוע חלוקה כלל), לרבות בדרכים אחרות הקבועות בד"ן (קרי, חלוקות שאינן בדרך של תשלום דיבידנד במזומן).

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 31 במרץ 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 התיירו 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.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, מתבססת החברה על הערכות שווי או בחינה שבוצעה ליום 31 במרץ 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. שינויים בפרמטרים התאורטיים המרכיבים את שיעור היוון (כגון: שיעור הריבית על איגרות חוב ארוכות, ריבית הפריים, מרכיב האי וודאות והסיכון שבקבלת דמי השכירות) בטווח הקצר משפיעים על שיעור ההיוון בצורה מינורית, אם בכלל. לאור האמור אין שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכות השווי שביצעה החברה ובכלל זה אין שינוי בשיעורי ההיוון.

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2020

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

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

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.

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 (PUT) ואופציית הרכש (CALL)). בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בדוחות הכספיים שלה.

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

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

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

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום	ליום	ליום	ליום
31 בדצמבר	31 במרץ	31 בדצמבר	31 במרץ
2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,354	64,450	10,354	64,450
-	125,942	-	125,000
124,656	114,301	124,656	114,301
1,060,100	1,079,121	1,012,872	1,065,475
649,461	611,911	608,594	608,740
80,000	55,671	80,000	55,671
<u>1,924,571</u>	<u>2,051,396</u>	<u>1,836,476</u>	<u>2,033,637</u>

התחייבויות פיננסיות (1):

- (2) הלוואות לזמן קצר בריבית משתנה
- (2) הלוואות לזמן קצר בריבית קבועה
- (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 לשוויים ההוגן.
- (2) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי ההוגן.
- (3) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה, הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים אשר הינו בממוצע 4.73% (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 בממוצע 3.95% (ליום 31 בדצמבר 2019 – 1.68%).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2020

ביאור 6 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 31 במרץ 2020, הקבוצה פועלת בארבעה מגזרי פעילות ברי דיווח, המדווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת ההחלטות כמפורט להלן:

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

אחרים – לקבוצה פעילות (שאינה מהותית לה) בתחום הנדל"ן המניב בשוויץ (עד ליום 30 ביוני 2019 היתה לקבוצה גם פעילות לא מהותית בתחום המלונאות בישראל).

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

ב. ההרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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 אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
53,010	(782)	1,301	12,042	22,999	6,774	10,676	הכנסות
39,237	(418)	896	9,861	19,006	1,723	8,169	רווח גולמי
7,447 (4,915) 4,444	-	-	-	5,797	-	1,650	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
46,213 (30,867) 15,346	-	-	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו
70	-	-	-	-	-	-	רווח לאחר מימון חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לי שיטת השווי המאזני
15,416	-	-	-	-	-	-	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
3,375,613	(26,303)	119,871	800,573	1,472,538	243,902	765,032	נכסי המגזר

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2020

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	גרמניה		הולנד		ישראל		
		אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	סולאר אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח		
63,662	(824)	6,938	14,992	26,538	7,285	8,733		הכנסות
44,186	(471)	1,240	12,334	22,511	2,649	5,923		רווח גולמי
26,768 (7,705) (1,826)	-	-	3,492	23,324	-	(48)		רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
61,423 (37,867)								הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
23,556								רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו
1,365								רווח לאחר מימון חלק החברה בהפסד של
24,921								השקעות המטופלות לי שיטת השווי המאזני
								רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
3,326,939	(26,605)	239,007	814,058	1,457,604	257,461	585,414		נכסי המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	גרמניה		הולנד		ישראל		
		אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	סולאר אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח		
244,104	(4,230)	20,040	55,399	99,979	35,358	37,558		הכנסות
174,645	(2,755)	8,640	46,135	83,662	15,252	23,711		רווח גולמי
262,503 (27,010) (29,874)	-	(1,077)	190,785	52,260	-	20,535		רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
380,264 (131,927)								הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
248,337								רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו
2,317								רווח לאחר מימון חלק החברה בהפסד של השקעות
250,654								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. נכון למועד הדוח התקיימו כל התנאים המתלים בקשר עם הנאמר בביאור 4 ב' לעיל. בהתאם להסכם הרוכש היה אמור להעביר את יתרת התמורה בתוך 10 ימי עסקים, קרי, עד ליום 27 במאי 2020. לאחר תום 10 ימי עסקים יש למוכר אפשרות לדחות את מועד ההשלמה בעוד 5 ימי עסקים נוספים, דהיינו עד ליום 4 ביוני 2020 והמועד האמור טרם הגיע. חברת הבת נמצאת במגעים עם נציגי הרוכשים בקשר עם השלמת העסקה.

ב. 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).

אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני
ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2020**

ההנהלה, בפקוח 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, בפקוח 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.

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

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה 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 הראשון של שנת 2020 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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 והנהלה 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.

צופית הראל
מנהלת כללית

31 במאי 2020
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 הראשון של שנת 2020 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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.

31 במאי 2020

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2020

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2020

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

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

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

ליכוד
בעלי המניות של אספן גרופ בע"מ

רח' השלושה 2
תל אביב

,א.ג.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרץ 2020, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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.

לא סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 4,557 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020 ואשר הרווח מחברות מוחזקות ועסקאות משותפות אלה הסתכם לסך של כ- 416 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 במאי 2020

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאל 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 31 במרץ	
	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
9,613	67,439	30,636
44,320	46,957	38,633
-	-	70,919
41,919	38,215	41,794
2,760	2,765	2,872
1,315	1,144	2,714
16,700	8,300	16,700
<u>116,627</u>	<u>164,820</u>	<u>204,268</u>
991,664	990,128	1,066,556
404,710	376,581	409,220
1,164	1,254	1,127
3,665	4,143	3,512
7,965	2,755	8,031
<u>1,409,168</u>	<u>1,374,861</u>	<u>1,488,446</u>
<u>1,525,795</u>	<u>1,539,681</u>	<u>1,692,714</u>
90,354	-	245,121
17,761	116,575	17,502
103,955	66,814	103,547
4,800	2,600	9,598
1,407	672	1,201
8,189	15,988	17,475
21,776	20,029	21,216
<u>248,242</u>	<u>222,678</u>	<u>415,660</u>
60,519	26,616	58,828
41,424	41,424	41,424
504,639	603,106	505,192
18,069	67,497	17,530
3,175	3,598	3,031
1,799	1,799	1,964
<u>629,625</u>	<u>744,040</u>	<u>627,969</u>
<u>877,867</u>	<u>966,718</u>	<u>1,043,629</u>
272,229	270,549	272,229
(43,193)	(9,330)	(40,850)
433,270	317,345	432,537
(14,378)	(5,601)	(14,831)
<u>647,928</u>	<u>572,963</u>	<u>649,085</u>
<u>1,525,795</u>	<u>1,539,681</u>	<u>1,692,714</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים לזמן קצר
הלוואות לשותפים
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

31 במאי 2020

גיא בורגשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
27,054	6,899	7,336	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
2,171	511	469	עלות ההכנסות עלות השכירות עלות מכירת המבנים והקרקעות
89	26	28	
2,260	537	497	
24,794	6,362	6,839	רווח גולמי
21,190	(48)	1,977	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(16,241)	(4,331)	(3,600)	
(4,341)	(766)	538	
25,402	1,217	5,754	רווח מפעולות רגילות
(50,796)	(11,926)	(21,150)	הוצאות מימון הכנסות מימון רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
3,146	1,220	97	
161,765	21,081	18,566	
139,517	11,592	3,267	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	מסים על ההכנסה
139,517	11,592	3,267	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(61,292)	(28,710)	2,221	רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
78,225	(17,118)	5,488	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 31 במרץ	
	2019	2020
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
139,517	11,592	3,267
(161,765)	(21,081)	(18,566)
693	180	168
771	40	193
(21,190)	48	(1,977)
29,347	16,239	(5,618)
(2,186)	922	4,550
<u>(14,813)</u>	<u>7,940</u>	<u>(17,983)</u>
(440)	(445)	(112)
(291)	(120)	(1,399)
(141)	(876)	(206)
9,326	4,952	11,117
314	353	219
<u>8,768</u>	<u>3,864</u>	<u>9,619</u>
(6,045)	11,804	(8,364)
<u>8,401</u>	<u>12,543</u>	<u>10,974</u>
<u>2,356</u>	<u>24,347</u>	<u>2,610</u>

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 31 במרץ		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(16,624)	(1,333)	(2,533)	השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו
(35)	(5)	(3)	רכישת רכוש קבוע
3,147	3,152	933	תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו
-	-	(70,919)	תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו
<u>(13,512)</u>	<u>1,814</u>	<u>(72,522)</u>	מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה
96,278	(4,336)	(60,936)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
<u>82,766</u>	<u>(2,522)</u>	<u>(133,458)</u>	סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
50,000	30,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(86,117)	(1,195)	(1,941)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
90,340	(14)	154,767	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(66,925)	-	-	פירעון איגרות חוב
(55,721)	(593)	(502)	פירעון התחייבויות לאחרים
(15,750)	-	-	תשלום דיבידנד
(8,777)	-	(453)	רכישה של מניות שהוחזקו באוצר
25	-	-	תמורה מהנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות
<u>(92,925)</u>	<u>28,198</u>	<u>151,871</u>	מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון
-	-	-	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
<u>(92,925)</u>	<u>28,198</u>	<u>151,871</u>	סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון
(7,803)	50,023	21,023	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
17,416	17,416	9,613	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>9,613</u>	<u>67,439</u>	<u>30,636</u>	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 31 במרץ	
	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

39,654	2,002	866
34,766	26,686	11,252

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ב' - פעילות מימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

-	3,750	4,000
---	-------	-------

דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

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 ובהשכחה של נכסים מניבים הכוללים מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר בישראל. כמו כן, החברה מוכרת, מעת לעת מנכסיה הנ"ל.

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

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