



**קבוצת אשטרום בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים**

**ליום 30 ביוני 2014**

## קבוצת אשטרום בע"מ

30 ביוני 2014

### תוכן העניינים:

- א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- ב' - דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- ג' - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה
- ד' - דוחות כספיים ביניים של חברה כלולה המרינה הכחולה בע"מ

## קבוצת אשדוד בע"מ (להלן: "החברה")

### דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני, 2014

דירקטוריון קבוצת אשדוד (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2014 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופה המדווחת ועד למועד פרסום דוח זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות ניירות ערך") הנתונים הכספיים בסקירה זו מתייחסים לדוחות המאוחדים של החברה, שנערכו לפי תקני IFRS.

#### 1. הנפקת מניות ואגרות חוב (סדרות א' ו- ב') של החברה

בהמשך לפרסום תשקיף להשלמה של החברה מיום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-072471) (להלן: "התשקיף") והודעה משלימה מיום 28 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-075735), ביום 28 במאי 2014, קיימה החברה מכרז לציבור להנפקת ניירות ערך של החברה ובמסגרתו הונפקו ניירות הערך כדלקמן:

- 17,190,100 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה (להלן: "המניות") במחיר של 15.71 ש"ח למניה ובתמורה של 270,056 אלפי ש"ח ברוטו.
- 391,820,000 אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "אגרות החוב (סדרה א')"), של החברה ובתמורה של 391,820 אלפי ש"ח ברוטו.
- 801,932,000 אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "אגרות החוב (סדרה ב')"), ובתמורה של 801,932 אלפי ש"ח ברוטו.

הוצאות ההנפקה של ניירות הערך הסתכמו בכ- 39 מליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחים אודות הוצאות הנפקה מיום 29 במאי 2014 (אסמכתאות מס': 2014-01-077631 ו-2014-01-078315).

אגרות החוב אינן מובטחות בשעבוד והן דורגו על ידי Standard & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") בדירוג "iIA" יציב.

לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב, ראו סעיף 10 להלן.

החברה תיאמה בדרך של הצגה מחדש (Restatement) את דוחותיה הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2013 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך על מנת לשקף בהם למפרע בעיקר את התיקונים בגין רישום חלקה של החברה בקרנות הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה של חברה כלולה בין הרווח והפסד לבין הרווח הכולל האחר, סווג מלאי קרקעות על פי המחזור התפעולי, ביטול היוון מימון לנכס לא כשיר, סווג מרכוש קבוע למלאי וסווג הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר, תיקון חלק החברה בעליית /ירידת ערך נדל"ן להשקעה וביטול מכירת השקעה בחברה כלולה (ראה באור 2(ד) לדוחות כספיים הרצי"ב).

להלן טבלת עיקרי הנתונים הכספיים של הקבוצה כפי שאלה מוצגים בדוחותיה הכספיים (במאות)  
(באלפי ש"ח):

יום	יום 30 ביוני		
	31 בדצמבר 2013	2013	
2,916,285	1,270,661	1,457,066	<u>הכנסות</u>
550,722	240,086	216,640	<u>רווח גולמי</u>
454,767	215,393	96,946	<u>רווח תפעולי</u>
282,490	126,747	53,171	<u>רווח לפני מיסים</u>
227,504	85,721	38,126	<u>רווח נקי לתקופה</u>
120,260	47,393	8,629	<u>רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</u>
8,608,221	8,169,530	8,505,656	<u>סך מאזן</u>
915,280	858,207	1,144,570	<u>הון המיוחס לבעלים של החברה</u>
1,580,019	1,471,856	1,678,946	סה"כ הון עצמי

**המצב הכספי:**

להלן יובאו נתונים עיקריים מתוך סעיפי מאזן הקבוצה (באלפי ש"ח):

**א. נכסים שוטפים**

הסברי החברה	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	סך השינוי ביחס לשנתי		ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני		סעיף
		ב- %	באלפי ש"ח		2013	2014	
אין שינוי ניכר בסך יתרות המזומנים והשקעות לזמן קצר לעומת 31.12.13. כאשר בקבוצת אשטרום יש גידול בסך כ-227 מליוני ש"ח בעקבות ההנפקה ואילו באשטרום נכסים יש ירידה של כ-160 מליוני ש"ח בעיקר מרכישת חלק המיעוט באשלד ומחלוקת דיבידנד. באשדר יש ירידה של כ-105 מליוני ש"ח כתוצאה מהמשך השקעה בפרויקטים ומחלוקת דיבידנד.	193,805	21.4%	69,979	326,735	202,909	396,714	מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר	263,928	(15.7)%	(106,211)	678,446	308,307	572,235	
לקוחות והכנסות לקבל	86,155	9.6%	77,943	805,943	797,731	883,886	
חייבים ויתרות חובה	10,306	4.3%	8,919	203,328	201,941	212,247	
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	(160,201)	(9.6)%	(161,331)	1,689,667	1,688,537	1,528,336	
מלאי	(1,226)	(0.9)%	(657)	73,123	73,692	72,466	
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>392,767</b>	<b>(3)%</b>	<b>(111,358)</b>	<b>3,777,242</b>	<b>3,273,117</b>	<b>3,665,884</b>	

ב. נכסים לא שוטפים

הסברי החברה	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	סך השינוי ביחס לשנתי		ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני		סעיף
		ב- %	באלפי ש"ח		2013	2014	
העלייה לעומת היתרה ליום 31.12.13, נובעת מפרויקט של אשדר שסווג לזמן ארוך. הירידה בשיעור של כ-17% לעומת 30.6.13 נובעת בעיקר מסיווג של קרקעות באשדר שהחלו לבנות בהן לסעיף מלאי בניינים למכירה. (מדובר בעיקר בפרויקטים באגמים, אשדר וקאנטרי בנתניה, רחובות ההולנדית, ביתר עלית וקריניצקי החדשה ברמת-גן, אשדר באור עקיבא ופרויקט ONE בבת-ים.	(109,960)	8.7%	43,485	501,144	654,589	544,629	קרקעות לבניה
הסעיף מייצג את הפרויקט בבלגרד. הירידה בסעיף לעומת 31.12.13 נובעת מהפרשי תרגום שליליים בסך של כ-6 מליוני ש"ח.	(8,529)	(3%)	(6,261)	211,578	213,846	205,317	נדל"ן להשקעה בהקמה
הסעיף מייצג את 4 בתי המשפט. כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות. הירידה בתקופת הדו"ח נובעת מהחזרי קרן ההלוואה.	(2,722)	(2.2%)	(2,322)	110,223	110,623	107,901	חייבים בגין הסדר זיכיון
הסעיף מייצג בעיקר את מניות מבטח שמיר המוצגות לפי שווי שוק שירד בתקופת הדו"ח בסך של כ-3.7 מליוני ש"ח. ב-30.6.13 המניות נכללו בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.	106,088	(3.5%)	(4,067)	116,826	6,671	112,759	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
ללא שינוי ניכר בין התקופות. בתקופת הדו"ח נוספו השקעות בסך של כ-12 מליוני ש"ח, נרשמו הפרשי תרגום שליליים של כ-15 מליוני ש"ח ונרשמה ירידת ערך של כ-11 מליוני ש"ח, בעיקר בקניון בת-ים ופרויקט דורטמונד.	(8,506)	(0.6%)	(14,475)	2,511,426	2,505,457	2,496,951	נדל"ן להשקעה
עליה של כ-3.5% לעומת 31.12.13. השינוי נובע בעיקר מרישום חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות נטו בסך של כ-18 מליוני ש"ח ומעליה ביתרת הלוואות בסך של כ-8 מליון	5,630	3.6%	24,944	680,005	699,319	704,949	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הסברי החברה	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	סך השינוי ביחס לשנתי		ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני		סעיף
		ב- %	באלפי ש"ח		2013	2014	
ש"ח.							
ללא שינוי ניכר בין התקופות החובות הינם בעיקר בגין הלואות לחברות כלולות, למוכרי קרקע ולרשויות מקומיות (באשדר).	1,967	1.1%	982	83,222	82,237	84,204	חובות והשקעות אחרות
עלות הרכוש הקבוע הינה בסך כ-901 מליוני ש"ח (406 מליוני ש"ח בניכוי הפחת שנצבר), לעומת כ-955 מליוני ש"ח ב-31.12.13 (454 מליוני ש"ח בניכוי פחת שנצבר). בתקופת הדו"ח היו תוספות בסך של כ-14 מליוני ש"ח בעיקר באשטרום תעשיות ובאשטרום קבלנות, גריעות נטו של כ-30 מליוני ש"ח בעיקר בגין מכירת הקרקעות בעטרות ובעד הלום והפרשה לפחת בסך כ-18 מליוני ש"ח.	(61,115)	(10.7%)	(48,450)	454,255	466,920	405,805	רכוש קבוע
כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים לזמן ארוך שנבעו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס. עיקר העליה בסעיף לעומת 31.12.13 נובעת מאשדר כ-7 מליוני ש"ח ומאשטרום קבלנות כ-3 מליוני ש"ח.	20,506	9.2%	14,957	162,300	156,751	177,257	נכסים לא שוטפים אחרים
	(56,621)	0.0%	8,793	4,830,979	4,896,413	4,839,772	סה"כ נכסים לא שוטפים
הירידה לעומת 31.12.13 בסך של כ-103 מליוני ש"ח נובעת בעיקר מסעיף מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה באשדר (כ-122 מליוני ש"ח), ומסעיף הרכוש הקבוע (כ-48 מליוני ש"ח) בעיקר בגין מכירת הקרקעות בעטרות ועד הלום.	336,126	(1.2%)	(102,565)	8,608,221	8,169,530	8,505,656	סה"כ נכסים

ג. התחייבויות כללי

הסברי החברה	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	סך שינוי ביחס לשנתי		ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני		סעיף
		ב- %	באלפי ש"ח		2013	2014	
סה"כ ההתחייבויות לבנקים ואחרים ואג"ח עלו לעומת 31.12.13 ב-104 מליוני ש"ח. בתקופת הדו"ח גייסה קבוצת אשטרום אג"ח בסך כ-1.2 מיליארד ש"ח. במקביל נפרעו הלוואות לבנקים ואחרים בסך של כ-1 מיליארד ש"ח.	392,795	2%	103,950	4,971,515	4,682,670	5,075,465	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח

ד. התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	סך שינוי ביחס לשנתי		ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני		סעיף
		ב- %	באלפי ש"ח		2013	2014	
ירידה לעומת 31.12.13 של כ-715 מליוני ש"ח, כאמור, מפרעון הלוואות בעקבות ההנפקה.	(873,663)	(71.1%)	(715,208)	1,006,959	1,165,414	291,751	אשראי מתאגידים בנקאיים
ירידה לעומת 31.12.13 של כ-113 מליוני ש"ח כאמור, פרעון הלוואות מגופים מוסדיים בעקבות ההנפקה.	(46,267)	(90.8%)	(112,750)	124,229	57,746	11,479	הלוואות מאחרים
כולל חלויות שוטפות בגין הלוואות בנקאיות סך 271 מליוני ש"ח וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 275 מליוני ש"ח. הירידה נובעת מפרעון הלוואות עקב ההנפקה ומסיווג הלוואה בסך של 124 מליון ש"ח לזמן ארוך.	(118,128)	(31%)	(249,020)	803,506	672,614	554,486	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
היתרה כוללת הלוואה מבעל מניות בסך של 69 מליוני ש"ח (אשר הוצגה ב-31.12.13 בזמן ארוך) והלוואה מצד קשור בסך 65 מליוני ש"ח. ב-30.6.13 היתרה נובעת מהלוואה מצד קשור.	78,539		133,539	-	55,000	133,539	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
ירידה של כ-5% לעומת 31.12.13. עיקר הירידה באשטרום תעשיות.	11,124	(4.9%)	(25,854)	533,374	496,396	507,520	קבלני משנה וספקים
ללא שינוי ניכר בין התקופות. במהלך התקופה בוצע קיטון בהתחייבות לקומבינציה בפרויקטים	(3,854)	(3.3%)	(4,808)	148,246	147,292	143,438	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה



דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2014

הסברי החברה	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	סך שינוי ביחס לשנתי		ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני		סעיף
		ב- %	באלפי ש"ח		2013	2014	
השוניים עקב מסירת דירות לבעלי קרקע ומנגד בוצע גידול בהתחייבות לקומבינציה עקב יצירת התחייבות בגין שירותי בניה בפרויקטים במסגרת תמ"א 38.							
ירידה של כ-19% לעומת 31.12.13. עיקר הירידה הינה באשדר כאשר השינוי נובע מקבלת מקדמות מרוכשי דירות מחד ומסירת דירות הנוקפות לדו"ח רו"ה מאידך.	(165,978)	(18.9%)	(152,475)	806,755	820,258	654,280	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות
ירידה של כ-20% לעומת 31.12.13. עיקר הירידה במגזר הקבלני ובאשדר בעיקר בגין משרדי ממשלה (מס הכנסה ומע"מ) והוצאות לשלם.	(66,430)	(20%)	(49,876)	250,063	266,617	200,187	זכאים ויתרות זכות
	<u>(1,184,657)</u>	<u>(32.1%)</u>	<u>(1,176,452)</u>	<u>3,673,132</u>	<u>3,681,337</u>	<u>2,496,680</u>	<u>סה"כ התחייבויות שוטפות</u>

ה. התחייבויות לא שוטפות

הסברי החברה	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	סך שינוי ביחס לשנתי		ליום 31 בדצמבר 2013 באלפי ש"ח	ליום 30 ביוני		סעיף
		ב- %	באלפי ש"ח		2013	2014	
ללא שינוי ניכר לעומת 31.12.13 וירידה של 10% לעומת 30.6.13. באשטרום נכסים היתה עליה של 67 מליוני ש"ח לעומת 31.12.13 ובאשטרום אינטרנשיונל היתה ירידה של 38 מליוני ש"ח. בקבוצת אשטרום, באשטרום קבלנות ובאשטרום תעשיות נפרעו כל ההלוואות לבנקים בסך של כ-15 מליוני ש"ח.	(124,005)	1.2%	13,204	1,039,685	1,176,894	1,052,889	הלוואות מתאגידים בנקאיים
בעקבות ההנפקה נפרעו חלק מהלוואות מבעלי המניות, והלוואות בסך של כ-68 מליוני ש"ח מויינה לזמן הקצר ועתידה להיפרע בינואר 2015.	(83,381)	(100%)	(94,057)	94,057	83,381	--	הלוואות מבעלי מניות
הסעיף מבטא את המקדמות שנתקבלו ממכירת מניות סיטיפס בע"מ ושלחברה היתה אופציה לרכישתן מחדש. בעקבות ההנפקה מימשה החברה את האופציה ורכשה מחדש את המניות.	(48,714)	(100%)	(81,794)	81,794	48,714	--	מקדמות בקשר עם חברה כלולה
ללא שינוי ניכר לעומת 31.12.13. ההלוואות מאחריים הינם בעיקר הלוואות ממוסדות פיננסים בקבוצת אשטרום ובאשטרום נכסים. העליה לעומת 30.6.13 נובעת מהלוואה שהתקבלה ב-10/2013 בסך כ-90 מליוני ש"ח מגוף מוסדי למימון הקמת בתי המשפט.	84,686	(2.4%)	(7,331)	316,664	224,647	309,333	הלוואות מאחריים

<p>הסעיף מורכב מאג"ח באשטרום נכסים בסך 996 מליוני ש"ח, באשדר בסך 558 מליוני ש"ח ובקבוצת אשטרום בסך 1,168 מליוני ש"ח. הנפקת האג"ח בקבוצת אשטרום הושלמה ב-28.5.14 ובמסגרתה הונפקו אג"ח (סידרה א') בסך 392 מליוני ש"ח צמודים למדד בריבית 2.4% וכן אג"ח (סידרה ב') בסך כ-802 מליוני ש"ח לא צמודים בריבית של 4.2%. ביום 6 באפריל, 2014 ביצעה אשטרום נכסים הקצאת אג"ח פרטית בדרך של הרחבת סידרת אג"ח. תמורת ההנפקה הכוללת נטו הסתכמה בסך של כ-69 מליוני ש"ח.</p>	1,475,014	71.5%	1,135,573	1,586,415	1,246,974	2,721,988	אגרות חוב
<p>הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.</p>	10,093	3.9%	9,365	236,455	235,727	245,820	התחייבויות לא שוטפות אחרות
	<b><u>1,313,693</u></b>	<b><u>29%</u></b>	<b><u>974,960</u></b>	<b><u>3,355,070</u></b>	<b><u>3,016,337</u></b>	<b><u>4,330,030</u></b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
	<b><u>129,036</u></b>	<b><u>(2.9%)</u></b>	<b><u>(201,492)</u></b>	<b><u>7,028,202</u></b>	<b><u>6,697,674</u></b>	<b><u>6,826,710</u></b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>

ו. הון עצמי

הסברי החברה	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	סך שינוי ביחס לשנתי		ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני		סעיף
		ב- %	באלפי ש"ח		2013	2014	
ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה עלה ב-230 מיליוני ש"ח. הנפקת המניות לציבור תרמה כ-258 מיליוני ש"ח. הפרשי תרגום שליליים בסך של כ-15 מיליוני ש"ח והפסד כולל אחר המיוחס לבעלי המניות בסך 9 מיליוני ש"ח. יחס ההון העצמי להיקף המאזן הינו כ-13.4% לעומת 10.6% ב-31.12.13 ו-10.5% ב-30.6.13.	286,363	25%	229,290	915,280	858,207	1,144,570	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה ירדו לעומת 31.12.13 ב-130 מיליוני ש"ח. הירידה נובעת מרכישת זכויות המיעוט בחברת אשדל בסך של כ-107 מיליוני ש"ח, מרכישת מניות באוצר באשטרום נכסים בסך כ-14 מיליוני ש"ח, מדיבידנד שחולק למיעוט בסך של כ-31 מיליוני ש"ח ומנגד מהרווח הכולל בסך כ-26 מיליוני ש"ח.	(79,273)	(19.7%)	(130,363)	664,739	613,649	534,376	זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ ההון העצמי גדל ב-99 מיליוני ש"ח מהסיבות המוזכרות לעיל. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 19.7% לעומת 18.3% ב-31.12.13 ולעומת 18% ב-30.6.13.	<b>207,090</b>	<b>6.2%</b>	<b>98,927</b>	<b>1,580,019</b>	<b>1,471,856</b>	<b>1,678,946</b>	<b>סה"כ הון עצמי</b>

2. תוצאות הפעילות

להלן יובאו נתונים עיקריים מתוך דוח רווח והפסד של הקבוצה:

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			
	2013	2014	2013	2014		
2,916,285	678,679	693,134	1,270,661	1,457,066	א	הכנסות
2,365,563	554,366	597,845	1,030,575	1,240,426		עלות ההכנסות
<b>550,722</b>	<b>124,313</b>	<b>95,289</b>	<b>240,086</b>	<b>216,640</b>	ב	<b>רווח גולמי</b>
31,896	27,341	(2,913)	18,555	(11,028)	ג	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
235,371	58,026	59,649	104,901	114,495	ד	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
107,520	51,898	6,483	61,653	5,829	ה	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
<b>454,767</b>	<b>145,526</b>	<b>39,210</b>	<b>215,393</b>	<b>96,946</b>	ו	<b>רווח תפעולי</b>
(259,228)	(68,380)	(77,449)	(129,169)	(122,419)	ז	הוצאות מימון
58,362	12,243	41,679	30,818	58,870	ח	הכנסות מימון
28,589	6,745	12,155	9,705	19,774		חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות
54,986	25,572	5,803	41,026	15,045	ט	מיסים על הכנסה
<b>227,504</b>	<b>70,562</b>	<b>9,792</b>	<b>85,721</b>	<b>38,126</b>	י	<b>רווח נקי</b>
120,260	43,596	(3,653)	47,393	8,629		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
107,244	26,966	13,445	38,328	29,497		רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>227,504</b>	<b>70,562</b>	<b>9,792</b>	<b>85,721</b>	<b>38,126</b>		

נתוני רווח גולמי לפי מגזרים

1-12/2013				1-6/2013				1-6/2014				מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	
9.1%	138,998	1,391,457	1,530,455	9.4%	66,571	638,789	705,360	5.5%	46,710	804,096	850,806	קבלנות בניה ותשתית בישראל
17.3%	132,481	632,896	765,377	12.9%	40,161	270,406	310,567	6.0%	26,058	406,951	433,009	יזמות נדל"ן למגורים בישראל
58.7%	200,002	140,898	340,900	79.6%	87,628	22,448	110,076	71.3%	93,423	37,697	131,120	נדל"ן מניב להשקעה בישראל וגרמניה
22.0%	47,342	168,119	215,461	17.5%	17,038	79,903	96,941	24.1%	23,993	75,364	99,357	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
8.3%	32,386	358,969	391,355	8.5%	16,361	177,154	193,515	9.3%	20,218	197,258	217,476	תעשיות
(8.7%)	(3,467)	43,328	39,861	33.9%	6,465	12,552	19,017	8.1%	1,873	21,083	22,956	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
73.2%	12,143	4,453	16,596	72.9%	6,219	2,307	8,526	66.8%	5,264	2,607	7,871	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה
23.7%	1,831	5,880	7,711	22.5%	854	2,948	3,802	17.0%	634	3,096	3,730	זכיינות
--	(10,994)	(380,437)	(391,431)	--	(1,211)	(175,932)	(177,143)	--	(1,533)	(307,726)	(309,259)	התאמות
<b>18.9%</b>	<b>550,722</b>	<b>2,365,563</b>	<b>2,916,285</b>	<b>18.9%</b>	<b>240,086</b>	<b>1,030,575</b>	<b>1,270,661</b>	<b>14.9%</b>	<b>216,640</b>	<b>1,240,426</b>	<b>1,457,066</b>	<b>סה"כ</b>

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

- א. הכנסות: היקף ההכנסות במאזן המאוחד מסתכם ב- 1,457 מיליוני ש"ח לעומת 1,271 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 15%).
- בתחום קבלנות בניה ותשתיות בישראל היתה עליה של כ- 146 מיליוני ש"ח (כ-20%). בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל היתה עליה של 122 מיליוני ש"ח (כ- 39%). בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בישראל ובגרמניה היתה עליה של 21 מיליוני ש"ח (כ- 19%). בתחום קבלנות ותשתיות בחו"ל היתה עליה של 2 מיליוני ש"ח (כ- 2%). בתחום התעשייה היתה עליה של 24 מיליוני ש"ח (כ- 12%). בתחום יזמות נדל"ן בחו"ל עליה של 4 מיליוני ש"ח (כ-2%). בתחום הנדל"ן המניב במזרח אירופה ללא שינוי ניכר ובתחום הזכינות לא היה שינוי. (ראה פירוט הכנסות ורווח גולמי לפי מגזרים).
- ברבעון השני של שנת 2014 הסתכמו ההכנסות ב-693 מיליוני ש"ח לעומת 679 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ב. רווח גולמי: הרווח הגולמי מסתכם ב- 217 מיליוני ש"ח לעומת כ- 240 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 9.5%). שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 14.9% לעומת 18.9% בתקופה הקודמת.
- עיקר הירידה הינה בתחום הקבלנות ותשתיות בישראל שירד משעור של 9.4% בתקופה המקבילה אשתקד לשעור של 5.4% בתקופת הדו"ח. הירידה נובעת מכך שבשנת 2013 היו מספר פרויקטים שהסתיימו עם שעור רווח גולמי גבוה מהממוצע. כמו כן בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל היתה ירידה משעור של 12.9% בתקופה המקבילה אשתקד לשעור של 6% בתקופת הדו"ח. הירידה נובעת מתמהיל הפרויקטים ומתמהיל הדירות שאוכלסו במהלך החציון הנוכחי, להם רווח גולמי נמוך יחסית בהשוואה לפרויקטים שאוכלסו בחציון המקביל אשתקד. בנוסף, נובעת הירידה בשעור הרווח הגולמי מאכלוס יחיד בפרויקט "טריו" חיפה, אשר עיקר הרווח הגולמי בגינו הוכר בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2013 במסגרת יישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 3 (במסגרת רכישת חלק השותף בזכויות בפרויקט).
- בתחום התעשייה יש עליה משעור רווח גולמי של 8.5% בתקופה המקבילה אשתקד לשעור של 9.3% בתקופת הדו"ח.
- בתחום קבלנות ותשתיות בחו"ל יש עליה משעור של 17.5% לשעור של 24.1%. (נציין כי ההכנסות כוללות כ- 4 מיליוני ש"ח מתוך הזכיה בתביעה המשפטית בגין הפרויקט בגינאה. ראה באור 8) לדוחות הכספיים.
- ברבעון השני של שנת 2014 הסתכם הרווח הגולמי ב-95 מיליוני ש"ח לעומת 124 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 23%).
- ג. ירידת ערך נדל"ן להשקעה: בעיקר בגין קניון בת-ים כ-7 מיליוני ש"ח הנובע מהשקעות נוספות בקניון ומירידת ערך פרויקט דורטמונד באשטרום נכסים כ- 5 מיליוני ש"ח. עלית ערך נדל"ן להשקעה בתקופה המקבילה אשתקד כוללת עליית ערך של פרויקט בלגרד בסך כ- 24 מיליוני ש"ח.
- ד. הוצאות מכירה הנהלה וכלליות: הוצאות מכירה הנהלה וכלליות מסתכמות ל- 114 מיליוני ש"ח לעומת 105 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 9%).
- בתחום הקבלנות ותשתיות בארץ יש ירידה של 3 מיליוני ש"ח (ירידה של כ- 8%), הנובעת ממענקים גבוהים ששולמו בשנה קודמת בחברת דרכים עקב תוצאותיה הכספיות בשנת 2013.
- בתחום יזמות נדל"ן בארץ יש עליה של כ- 4 מיליוני ש"ח (עליה של כ- 21%) הנובעת מגידול בהשקעות החברה בפרסום פרויקטים שונים וכן עליה בהוצאות שכר בעיקר בשל הגידול בפעילות בפרויקטים במסגרת תמ"א 38.
- בתחום נדל"ן מניב בישראל וגרמניה יש עליה של 3 מיליוני ש"ח (עליה של 20%) הנובעת מהפרשה למענק מנכ"ל ונושאי משרה בסך כ- 1.8 מיליוני ש"ח, מגידול שכ"ע בעיקר בגרמניה עקב הרחבת כח האדם וגידול חד פעמי בהוצאות ייעוץ ומשפטיות.
- בתחום התעשייה יש עליה של כ- 2 מיליוני ש"ח.
- בתחום קבלנות ותשתיות בחו"ל יש עליה של כ- 5 מיליוני ש"ח (עליה של 41%). מזה כ- 2 מיליוני ש"ח נובעים מהוצאות משפטיות בגין התביעה בפרויקט גינאה.

שיעור הוצאות המכירה הנהלה וכלליות ממחזור ההכנסות בתקופת הדו"ח עומד על 7.8% לעומת שיעור של 8.2% בתקופה המקבילה אשתקד וזאת עקב העליה במחזורי ההכנסות בקבוצה. ברבעון השני של שנת 2014 הסתכמו הוצאות המכירה הנהלה וכלליות ב-60 מליוני ש"ח לעומת 58 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה. הכנסות אחרות: הכנסות אחרות בסך כ-6 מליוני ש"ח הנובעות בעיקר מזכייה בתביעה משפטית בגין פרויקט בגינאה. הכנסות אחרות בשנת 2013 כוללות רווח של 59 מליוני ש"ח כתוצאה ממכירת מניות מבטח שמיר ומהשינוי בדרך הטיפול החשבונאית בהשקעת אשטרום נכסים במניות אלו (נכלל בחציון השני של שנת 2013). כמו כן נרשם בשנת 2013 רווח בסך כ-37 מליוני ש"ח מרכישה במחיר הזדמנותי של חלק השותף של אשדר בפרוייקט טריו בחיפה וכן רווח בסך 11 מליוני ש"ח מרכישה במחיר הזדמנותי של מניות בסיטיפס.

ו. רווח תפעולי: הרווח התפעולי בתקופת הדו"ח מסתכם ב-97 מליוני ש"ח לעומת כ-215 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 455 מליוני ש"ח בכל שנת 2013. הירידה ברווח התפעולי נובעת מירידה של כ-56 מליוני ש"ח בהכנסות אחרות (ראה סעיף הכנסות אחרות) וכן מירידת ערך נדלין להשקעה בסך 11 מליוני ש"ח לעומת עלית ערך נדלין להשקעה בסך 19 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליה של 32 מליוני ש"ח בכל שנת 2013. כמו כן, כמפורט לעיל, היתה ירידה של 23 מליוני ש"ח ברווח הגולמי. שיעור הרווח התפעולי ממחזור ההכנסות הוא 6.6% לעומת 17% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 15.5% בשנת 2013.

עיקר הירידה הינה בתחום ייזום נדלין למגורים בישראל, מרווח תפעולי של כ-59 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לרווח של 4 מליוני ש"ח בתקופת הדו"ח (הירידה בעיקר בסעיף הכנסות אחרות כמוזכר לעיל).

בתחום הקבלנות ותשתיות בישראל ירד הרווח התפעולי מ-25 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-10 מליוני ש"ח בתקופת הדו"ח (ירידה ברווח הגולמי).

בתחום נדלין להשקעה בישראל וגרמניה ירד הרווח התפעולי ב-9 מליוני ש"ח (בעיקר בסעיף הכנסות אחרות כמוזכר לעיל).

ברבעון השני של שנת 2014 הסתכם הרווח התפעולי ב-39 מליוני ש"ח לעומת 146 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ז. הוצאות מימון, נטו: הוצאות המימון, נטו ירדו בכ-35 מליוני ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 35%). הכנסות המימון הסתכמו ב-59 מליוני ש"ח לעומת 31 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון כוללות רווח ממחילת חוב בפרוייקט דורטמונד בגרמניה בסך של כ-15 מליוני ש"ח, רווח מניירות ערך בסך של כ-13 מליוני ש"ח לעומת כ-4 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. וכן הכנסות בסך כ-12 מליוני ש"ח בגין זכייה בתביעה משפטית בגין הפרוייקט בגינאה. הוצאות המימון ירדו ב-7 מליוני ש"ח כאשר בתחום הנדלין להשקעה בישראל וגרמניה ירדו הוצאות המימון ב-8 מליוני ש"ח ובתחום ייזום נדלין להשקעה בישראל ירדו הוצאות המימון ב-6 מליוני ש"ח. הירידה בהוצאות המימון נובעת מירידת מדד המחירים ב-0.2% בתקופת הדו"ח ומהירידה של 0.5% בריבית בנק ישראל.

בחברה (סולו) היתה עליה בהוצאות המימון מ-37 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-48 מליוני ש"ח בתקופת הדו"ח.

העלייה נובעת מעלויות מימון נוספות בסך של כ-20 מליוני ש"ח שנוצרו עקב הסכם פרעון מוקדם של הלואה מגוף מוסדי, (ראה באור 6(2) לדו"ח הכספי הרצי"ב).

ברבעון השני של שנת 2014 הסתכמו הוצאות המימון ב-77 מליוני ש"ח לעומת 68 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון ברבעון השני של שנת 2014 הסתכמו ב-42 מליוני ש"ח לעומת 12 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.



ח. מיסים על הכנסה: המיסים על ההכנסות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-15 מליוני ש"ח לעומת כ-41 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה בהוצאות המס הן באשטרום אינטרנשיונל (כ-16 מליוני ש"ח) באשדר (כ-7 מליוני ש"ח) ובאשטרום קבלנות (כ-7 מליוני ש"ח).

ט. רווח נקי: הרווח הנקי לתקופת הדו"ח מסתכם ב-38 מליוני ש"ח והוא כולל רווח של 9 מליוני ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה, לעומת רווח נקי של כ-86 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד מזה כ-47 מליוני ש"ח מיוחס לבעלי מניות של החברה. בכל שנת 2013 הסתכם הרווח ב-227 מליוני ש"ח, מזה כ-120 מליוני ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה. ברבעון השני של שנת 2014 הסתכם הרווח הנקי ב-10 מליוני ש"ח לעומת כ-70 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

י. רווח כולל: הרווח הכולל בתקופת הדו"ח הסתכם לסך של 11 מיליוני ש"ח לעומת רווח בסך של כ-59 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הכולל בתקופת הדו"ח מורכב, מלבד הרווח הנקי בסך של כ-38 מליון ש"ח, גם מהפרשי תרגום שליליים בסך של כ-15 מליוני ש"ח, ומהפסד אקטוארי בסך כ-7.7 מליוני ש"ח עקב כניסתם לתוקף של הסכמי העסקה חדשים עם הפיכת החברה לחברה ציבורית. בתקופה המקבילה הרווח הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך של כ-86 מליוני ש"ח וכן מהפרשי תרגום שליליים בסך של כ-35 מליוני ש"ח, מירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-5 מליוני ש"ח ומנגד מקרן הערכה מחדש בסכום חיובי של כ-15 מליון ש"ח.

3. נזילות ומקורות מימון

נתונים ליום 31.12.13		נתונים ליום 30.6.13		נתונים ליום 30.6.14		סעיף
% מסך מאזן	מליוני ש"ח	% מסך מאזן	מליוני ש"ח	% מסך מאזן	מליוני ש"ח	
18.3%	1,580	18.0%	1,472	19.7%	1,679	הון
38.9%	3,355	36.9%	3,016	50.9%	4,330	התחייבויות לזמן ארוך
42.8%	3,673	45.1%	3,681	29.4%	2,497	התחייבויות לזמן קצר
100%	8,608	100%	8,169	100%	8,506	סה"כ

ליום 30.6.14 כ- 19.7% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי. יחס ההון החוזר ליום 30.6.14 עומד על 1.47 לעומת 0.89 בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת יחס של 1.03 ביום 31.12.13. מקורות המימון של הקבוצה מתבססים, כאמור לעיל, על מקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומגופים מוסדיים וקרנות השקעה, וגם מהנפקה לציבור של מניות ואגרות חוב ע"י הקבוצה, אשר ואשטרום נכסים.

להלן תמצית דו"ח תזרים המזומנים של החברה (במליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
	2013	2014	
524	254	(21)	
(516)	(199)	90	
(2)	(172)	2	
(2)	(3)	(1)	
4	(120)	70	
323	323	327	
327	203	397	

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014 נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי נטו בסך של כ- 21 מליוני ש"ח לעומת תזרים חיובי נטו בסך של כ- 254 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים חיובי נטו בסך של כ- 524 מליוני ש"ח בשנת 2013. התזרים השלילי מפעילות שוטפת נבע בעיקר מהעלייה בלקוחות והכנסות לקבל בסך כ- 85 מליוני ש"ח, מרכישת קרקעות לבנייה בסך כ- 25 מליוני ש"ח ומירידה בקבלני משנה וספקים וזכאים בסך של כ- 30 מליוני ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים אשר נבעו מפעילות השקעה במהלך ששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2014 הסתכמו בכ- 90 מליוני ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה והסתכמו ב- 199 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של 516 מליוני ש"ח בשנת 2013. עיקר השינוי נובע מקיטון בהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 106 מליוני ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון במהלך ששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2014 הסתכמו ב-2 מליוני ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות מימון בסך כ- 172 מליוני ש"ח במהלך התקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך כ- 2 מליוני ש"ח בשנת 2013. במהלך תקופת הדו"ח פרעה החברה אגרות חוב בסך כ- 164 מליוני ש"ח, פרעה הלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 359 מליוני ש"ח, פרעה הלואות לזמן קצר מבנקים ואחרים בסך כ- 827 מליוני ש"ח, פרעה הלואות מבעלי מניות בסך 120 מליוני ש"ח, שילמה ריבית בסך כ- 107 מליוני ש"ח ושילמה דיבידנד לבעלי זכויות בחברות מאוחדות בסך כ- 31 מליוני ש"ח ומנגד קיבלה הלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 109 מליוני ש"ח, קיבלה הלואות מצדדים קשורים בסך 65 מליוני ש"ח, הנפיקה מניות בסך של כ- 258 מליוני ש"ח והנפיקה אגרות חוב בסך של כ- 1,307 מליוני ש"ח.

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 באוגוסט, 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-144357).

**4. הון חוזר**

ליום 30 ביוני 2014 מסתכם ההון החוזר לסך של 1,169 מליוני ש"ח לעומת גרעון של 408 מליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2013 ולעומת הון חוזר חיובי של 104 מליוני ש"ח ב- 31 לדצמבר 2013. הגידול בהון החוזר נובע מהירידה החדה של ההתחייבויות השוטפות בעקבות ההנפקה.

**5. צבר הזמנות**

להלן צבר ההזמנות של הקבוצה בתחומי הפעילות ליום 30 ביוני 2014 וליום 31 בדצמבר, 2013:  
 ("צבר הזמנות" - משמעו הזמנות מחייבות שטרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים)

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני 2014	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	
<b>מיליוני ש"ח</b>			
3,019	2,831	3,016	קבלנות בניה ותשתית בישראל
367	328	304	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
340	388	376	תעשיות
<b>3,726</b>	<b>3,547</b>	<b>3,696</b>	<b>סה"כ</b>

6. חוב פיננסי נטו ליום 30 ביוני 2014 (באלפי ש"ח):

סה"כ (כולל חברות (ציבוריות)	נדל"ן יזמי בישראל	נדל"ן להשקעה בישראל	סה"כ (ללא חברות (ציבוריות)	סה"כ חו"ל	נדל"ן להשקעה במזרח אירופה	נדל"ן יזמי בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	סה"כ ישראל (ללא חברות (ציבוריות)	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	כללי	
5,075,465	875,769	2,266,994	1,932,752	333,794	63,053	230,717	40,024	1,598,958	40,056	115,453	15,333	1,428,116	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
135,389	7,738	64,988	62,663	18,272	746	1,764	15,762	44,391	5,083	91	39,217	0	מזומנים ושווי מזומנים
848,099	332,643	243,908	271,548	8,166	939	0	7,227	263,382	10	0	263,372	0	פקדונות לז"א וז"ק וחובות והשקעות לז"א
4,091,977	535,388	1,958,048	1,598,541	307,356	61,368	228,953	17,035	1,291,185	34,963	115,362	(287,256)	1,428,116	התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי
0	0	0	0	320,816	90,576	150,561	79,679	(320,816)	(21,740)	0	(7,676)	(291,400)	אשראי בין מגזרי
4,091,977	535,388	1,958,048	1,598,541	628,172	151,944	379,514	96,714	970,369	13,223	115,362	(294,932)	1,136,716	התחייבויות (נכסים) כספיות ובין מגזריות נטו

## 7. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח ולאחריה

- 7.1. ביום 9 בפברואר 2014, הנפיקה אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "אשדר") 55 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של אשדר במסגרת של הרחבת סדרה בדרך של הקצאה פרטית בתמורה כוללת של כ- 72 מיליון ש"ח.
- 7.2. ביום 19 במרץ 2014, נחתמה תוספת להסכם של החברה עם גוף מוסדי לפיה בכוונת החברה לפעול לאחר הנפקת מניותיה בבורסה לפירעון ההלוואה ושחרור הבטוחות אשר ניתנו למלווה וכן לתשלום נוסף בגין אופציית פאנטום שהייתה לו בסך של 19 מיליון ש"ח ועמלת פירעון מוקדם של 4 מיליון ש"ח (יתרת ההתחייבות בגין האופציה ליום 31 במרץ 2014 הינה כ- 14.3 מיליון ש"ח). ביום 1 ביוני 2014 נפרעה ההלוואה במלואה.
- 7.3. ביום 4 במרץ 2014, פרסמה אשטרם נכסים בע"מ (להלן: "אשטרם נכסים") הצעת רכש לרכישת כל מניות המיעוט של חברת אשלד בע"מ (להלן: "אשלד") ולמחיקתה של אשלד מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. נכון למועד ההצעה החזיקה אשטרם נכסים 63.3% ממניות אשלד. הצעת הרכש הושלמה ומניות אשלד נמחקו מהמסחר בבורסה. תמורת המניות אותה שילמה אשטרם נכסים בגין מניות אשלד שנרכשו הייתה בסך של כ- 107 מיליון ש"ח.
- 7.4. ביום 10 באפריל 2014, הנפיקה אשטרם נכסים 60 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 8) של אשטרם נכסים במסגרת הרחבת סדרה בדרך של הקצאה פרטית בתמורה לסך של כ- 69 מיליון ש"ח.
- 7.5. לפרטים בדבר הנפקת מניות ואגרות חוב של החברה, ראו סעיף 1 לעיל.
- 7.6. לפרטים אודות פירעונות שביצעה החברה להלוואות שהועמדו לחברה על ידי תאגידי בנקאיים וגוף מוסדי בסך כולל של כ- 843 מיליון ש"ח, ראו על דרך ההפניה דיווח מיידי מיום 1 ביוני 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-081942). לפרטים נוספים ראו ס"ק (1) לביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014 המצורפים לדוח זה. כמו כן, החברה פרעה מכספי תמורת ההנפקה, הלוואות לבעלי מניות ולצדדים קשורים בסך של 75 מיליון ש"ח והלוואות מאחריים בסך של 88 מיליון ש"ח. בגין שטר הון בסך של 70 מיליון ש"ח שהנפיקה החברה לבעלי מניות, הפקידה החברה סכום זה בנאמנות לצורך פירעון שטר ההון בחודש ינואר 2015 לפרטים נוספים ראו ס"ק (5) לביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014 המצורפים לדוח זה.
- 7.7. בהתאם להסכם שנחתם בחודש פברואר 2014, השלימה החברה ביום 9 ביוני 2014 את רכישת 40% ממניות ביס פייל בע"מ כך שלאחר הרכישה מחזיקה החברה במלוא הבעלות והשליטה בחברה זו. לפירוט נוסף ראה באור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014 המצורפים לדוח זה.
- 7.8. ביום 21 ביולי 2014, פרסמה החברה תשקיף ולפיו הוצעו עד 8,087,010 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א, לבעלי המניות של החברה בדרך של זכויות<sup>1</sup>, באופן שכל מחזיק ב- 10 מניות רגילות של החברה, אשר היו רשומות על שמו בתום היום קובע, שנקבע ליום 30 ביולי, 2014, היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת המורכבת ממניה רגילה אחת של החברה במחיר של 0.1 ש"ח. עד ליום האחרון לניצול הזכויות שחל ביום 13 באוגוסט 2014, התקבלו בחברה הודעות ניצול של 1,717,948 יחידות זכות לרכישת 1,717,948 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה המהוות כ- 21.24% מכלל היחידות הזכות שהוצעו (בנטרול זכויות בעלי עניין כאמור לעיל, נוצלו במסגרת הנפקת הזכויות כ- 99.91% מהזכויות שהוצעו כאמור) תמורת יחידות הזכות שנוצלו כאמור לעיל, קיבלה החברה סך כולל של כ-

<sup>1</sup> יצוין, כי העניין בחברה במועד הנפקתם של ניירות הערך של החברה לראשונה, קרי, יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופתוח בע"מ ואלייד החזקות בע"מ מסרו מכתבי ויתור על הקצאת זכויות בהנפקת הזכויות האמורה בגין המניות המוחזקות על ידם באמצעות חבר הבורסה שבאמצעותו הם מחזיקים במניות (לפרטים ראו סעיף 2.12 לתשקיף).

170 אלפי ש"ח (ברוטו).

7.9. ביום 14 באוגוסט 2014, דיווחה החברה כי החברה הצטרפה כשותפה יחד עם זחר חיפוש נפט וגו **ginko oil Exploration Lp** הזדמנות ישראלית- מקורות אנרגיה וד"ר א. רוזנברג ושות' בע"מ בבקשה לממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, לקבלת רישיון יבשתי לביצוע חיפוש נפט באיזור חלמיש הנמצא במדבר יהודה, בין ערד לסדום. לפרטים נוספים ראו ביאור 8(9) לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014 המצורפים לדוח זה.

7.10. בהמשך לאמור בבאור 14ג'1(ב) לדוחות הכספיים השנתיים, מימשה החברה את האופציות שהיו לה לרכישת מניות סיטיפס בע"מ מידי בעלי מניותיה בתמורה לסך של כ-93 מליוני ש"ח.

7.11. במהלך תקופת הדוח, קיבלה החברה הודעה כי ההצעה שהגישו החברה וצד ג' (להלן: "**השותף**") (חלק החברה -50%), במכרז אותו פרסמה חברת נמלי ישראל (להלן: "**חנ"י**"), להקמת "נמל הדרום" בנמל אשדוד, לא נבחרה כהצעה הזוכה במכרז האמור. יובהר, כי במועד הגשת ההצעה האמורה הגישו החברה והשותף הצעה נוספת להקמת "נמל המפרץ" בנמל חיפה ובכלל זה ביצוע עבודות להקמת שוברי גלים, מזחים ועבודות חפירה ימית. נכון למועד הדוח מנהלות החברה והשותף משא ומתן עם חנ"י בקשר עם ההצעה אותה הגישו במכרז להקמת "נמל המפרץ" בנמל חיפה.

## 8. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

### א. האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה

האחראי בחברה על ניהול סיכוני השוק הוא מר אברהם נוסבאום, יו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים אודות ניסיונו והשכלתו של מר אברהם נוסבאום ראו דיווח מידי מיום 29 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-078933).

### ב. תיאור סיכוני השוק ומדיניות החברה בניהול סיכוני השוק

החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין חשיפה הנובעת מסיכוני שוק. ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחריו באופן שוטף נעשה על ידי הנהלת החברה, ומדווח לדירקטוריון החברה מעת לעת לפי הצורך. כל מקרה נבחן לגופו ותדירות הדיווח לדירקטוריון החברה נקבע בהתאם לבחינה זו. החברה מנהלת את ניהול הסיכונים מבחינת היבט החשיפה הכלכלית (תוך בחינת העלויות הכרוכות בכך) במקום שיש סתירה בין חשיפה זו לחשיפה חשבונאית.

בשל פעילותה חשופה החברה לסיכונים הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון:

- **שינויים במדד המחירים לצרכן** - החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן עקב השפעתם של התחייבויותיה צמודות המדד. במקרים מסוימים גם התזרימים הנובעים מהפרויקטים ו/או הנכסים אותם מממנת ההלוואה גם הם צמודי מדד. במקרים אחרים ההגנה נקבעת בהתאם לשיקול הדעת של האחראי על הסיכונים בחברה, בהתאם לנסיבות ובכפוף לאישורים הנדרשים.
- **סיכוני מטבע** - לחברה ולחברות הקבוצה הלוואות ופיקדונות במטבעות שונים. התנודות בשערי החליפין (בעיקר ביחס לדולר ארה"ב ולאירו) של המטבעות, משפיעים לטובה או לרעה על הכנסות/הוצאות של הקבוצה.

הקבוצה פועלת במדינות שונות, בהן מטבע הדיווח הינו שונה מן המטבע הישראלי (מטבע הדיווח במדינות חוץ בהן החברה פועלת הינו בעיקר דולר ארה"ב או אירו). כתוצאה מכך, במקרה של שינוי בשערי החליפין הריאליים של השקל אל מול האירו, או דולר ארה"ב, נוצר סיכון לתוצאות המדווחות ולהון העצמי של הקבוצה.

להיחלשות שערי החליפין של המטבעות אל מול השקל השפעה שלילית על התוצאות המדווחות וההון העצמי של הקבוצה.

חלק מהתשלומים בהם מחויבת החברה (בעיקר בתחום הבניה והתעשייה) הקשורים בדרך כלל בעלות העסקת עובדים זרים, רכישת חומרי גלם מסוימים וייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה, הינם צמודים במישרין או בעקיפין לשערי מטבעות חוץ. שינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ עלולים להשפיע על פעילות החברה גם באופן עקיף על ידי ייקור חומרי גלם ותשומות אחרות וכתוצאה מכך לייקור עלות ההתקשרות עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים. על כן, שינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ עלולים להשפיע על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה. יצוין, כי בחלק מהעסקאות החברה מבצעת הגנות מטבע.

**שינויים בשערי ריביות** - לחברה תיק התחייבויות בשקלים לזמן קצר וארוך בשערי ריבית קבועים ומשתנים. שינוי בשער הריבית עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה בגין שירות חוב. בחלק מחברות הקבוצה מתבצעות הגנות בגין שינויי ריבית. יש לציין כי חלק מהסיכון הכרוך בעלייה בשיעורי הריבית מגודר באופן טבעי, מאחר שקיים מתאם בין סביבת הריבית הנמוכה לפעילות הכלכלית, באופן שככל שהפעילות הכלכלית נמצאת בשפל, קיימת סבירות כי גם סביבת הריבית תמצא בשפל, ואילו כאשר יש שיפור בפעילות הכלכלית קיימת סבירות כי סביבת הריבית תהיה גבוה יותר. הווה אומר, שבמצב בו תחול עלייה בריביות אשר תביא להגדלת תשלומי הריבית בגין התחייבויות החברה, קיימת סבירות כי מנגד יחול שיפור בתוצאות החברה שלפני הוצאות המימון כתוצאה משיפור בפעילות הכלכלית.

**שינויים במחירי חומרי גלם וסחורות** - בפעילות החברה בתחום התעשיות קיים פער לעיתים בין הזמנת חומרי הגלם מהספקים לבין המכירה ללקוחות. בפער זמן זה חשופה החברה לשינויים במחירי חומרי הגלם בעולם.

### ג. מבחני רגישות למכשירים פיננסיים

להלן פירוט אודות המכשירים הפיננסיים של החברה אשר רגישים לסיכונים השוק הכרוכים בהם. המכשירים הרגישים לסיכונים שוק שונים יוצגו מספר פעמים בהתאם לניתוח הרגישות של כל אחד מהסיכונים.

מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 ביוני, 2014 (באלפי ש"ח):

#### 1. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הדולר:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
		שווי	עלייה של	עלייה של
ירידה של	ירידה של	בספרים ל-30.6.14	5%	10%
10%	5%	(148,503)	(7,425)	(14,850)
14,850	7,425			

עודף התחייבויות בדולר ארה"ב

2. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.6.14	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
60,279	30,140	(602,791)	(30,140)	(60,279)

עודף התחייבויות באירו

3. להלן מבחני רגישות לשינויים בריביות שוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.6.14	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית

(19,578)	(9,272)	(410,969)	8,369	15,941
16,701	8,351	(835,059)	(8,351)	(16,701)

הלוואות בריבית קבועה  
הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו

(19,109)	(9,530)	(470,584)	9,532	19,019
3,947	1,973	(197,335)	(1,973)	(3,947)

הלוואות בריבית קבועה  
הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית

2,676	1,338	(133,785)	(1,338)	(2,676)
-------	-------	-----------	---------	---------

הלוואות בריבית משתנה

4. להלן מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.6.14	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
(34,372)	(17,186)	343,724	17,186	34,372
313,004	156,502	(3,130,038)	(156,502)	(313,004)

ניירות ערך סחירים  
אגרות חוב

5. להלן מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.6.14	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%

45,712	22,856	(2,285,615)	(22,856)	(45,712)
--------	--------	-------------	----------	----------

יתרות צמודות למדד המחירים:  
עודף התחייבויות צמודות

ד. לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני, 2014, וליום 31 בדצמבר, 2013, ראו נספח א' לדוח זה.

9. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

א. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים, ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים.



10. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

א. להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, סמוך למועד פרסום הדוח:

סדרה (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.נ בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 30.6.14	הצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.6.14 (לפי תנאי משוער)	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.6.14	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.6.14 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	האם המירות לני"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה
א' (1)	כן	28.5.14	391,820,000	391,820,000	392,205	824	384,000	380,692	שיעור ריבית שנתית 2.4%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (1)	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (1)	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשיטת הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (2)	כן	28.5.14	801,932,000	801,932,000	801,932	2,953	783,888	785,653	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2%	-	בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (2)	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (2)	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשיטת הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
			<b>סה"כ:</b>		1,194,137	3,777	1,167,888	1,166,345							

(1) הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה, תעמוד על שיעור של 1.2%. אשר תשולם ביום 10 לחודש מאי וביום 10 לחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2025 (כולל) כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 10 בנובמבר 2014, בגין התקופה המתחילה ביום 29 במאי, 2014 (יום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור), והמסתיימת ביום 9 בנובמבר, 2014, תהיה בשיעור של 1.078%, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו. יובהר כי אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרן) ב-18 תשלומים חצי שנתיים (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 10 במאי, 2017, והתשלום האחרון ביום 10 בנובמבר, 2025) כאשר כל אחד מ-17 התשלומים הראשונים על חשבון קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה על סך של 5.55500% כל אחד והתשלום האחרון יהיה על סך של 5.56500% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה א') הכולל.

(2) הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה תעמוד על שיעור של 2.1%. אשר תשולם ביום 10 לחודש מאי וביום 10 לחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2014-2025 (כולל) כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 10 בנובמבר 2014, בגין התקופה המתחילה ביום 29 במאי, 2014 (יום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור), והמסתיימת ביום 9 בנובמבר, 2014, תהיה בשיעור של 1.89%, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרן) ב-10 תשלומים שנתיים (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 10 במאי, 2016, והתשלום האחרון ביום 10 במאי, 2025) כאשר כל אחד מהתשלומים יהיה על סך של 10% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') הכולל.

**ב. פרטים אודות הנאמן לאגרות החוב**

סדרה	שם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים	פרטי איש הקשר אצל הנאמן
א'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311, פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק
ב'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311, פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק

**ג. דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור**

סדרה	דירוג במועד ההנפקה	דירוג במועד דוח זה	שם החברה המדרגת	תאריך מתן הדירוג
א'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ	5.5.2014
ב'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ	21.5.2014

**ד. עמידה בתנאים והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה**  
 נכון למועד דוח זה, עומדת החברה בכל התנאים וההתחייבויות שבשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') ולא התקיימו תנאים המקימים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ב') עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ב') לפירעון מיידי.

**11. היבטי ממשל תאגידי**

**א. הליך אישור הדוחות הכספיים**

בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן: "ועדת הדוחות" או "הוועדה") חברים חברי ועדת הביקורת של החברה, קרי מר מתתיהו (מתל) טל (יו"ר הוועדה ודח"צ), הגב' תמר גולדנברג (דח"צ), הגב' ליאורה לב (דירקטורית בלתי תלויה) ומר יעקב שור (דירקטור), כולם בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית וזאת בשים לב להשכלתם ולניסיונם המקצועי. עובר למינוי חברי ועדת הדוחות הצהירו כל חברי ועדת הדוחות בהתאם לנדרש על פי תקנה 3(א)(5) לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע – 2010, בין היתר על יכולתם לקרוא ולהבין דוחות כספיים. לפרטים בדבר חברי ועדת הדוחות ראו דיווחים מיידיים מיום 17 ביולי 2014 (אסמכתאות מס': 123084-01-2014, 01-116679, 01-116688 ו-01-116694-2014, בהתאמה).

לישיבות הוועדה, כמו גם לישיבות הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים, מוזמנים ונוכחים רואי החשבון המבקרים של החברה, הפורשים את הממצאים העיקריים, במידה והיו, שעלו מתהליך הביקורת או הסקירה. ועדת הדוחות הינה אורגן המופקד על בקרת העל בקבוצה.

**הליך אישור הדוחות הכספיים:** הוועדה בוחנת, באמצעות הצגה מפורטת של נושאי המשרה בחברה המוזמנים לבקשת הוועדה, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטור החברה, מר גיל גירון, החשבונאי הראשי של החברה, רו"ח ישעיהו אברמוביץ, חשב החברה, רו"ח דריו עוזסיני, ורואה החשבון המבקר של החברה, סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות מהותיות שאינן במהלך העסקים הרגיל, במידה והיו, את ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שיושמו בדוחות הכספיים, סבירות הנתונים, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, המדיניות החשבונאית שיושמה ושינויים שחלו בה ואת יישום עקרון

הגילוי הנאות בדוחות הכספיים, במידע הנלווה להם ובקשר עם הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי. הוועדה בוחנת היבטים שונים של בקרה וניהול סיכונים, הן כאלה המשתקפים בדוחות הכספיים (כדוגמת הדיווח על סיכונים פיננסיים) והן כאלה המשפיעים על מהימנותם של הדוחות הכספיים. במקרה הצורך, דורשת ועדת הדוחות כי יסקרו בפניה נושאים לפי בחירתה.

טיוטת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014, נמסרה לחברי ועדת הדוחות ביום 22 באוגוסט 2014. בישיבת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014 שנערכה ביום 25 באוגוסט 2014, נכחו חברי הוועדה, מנכ"ל החברה, מר גיל גירון, החשבונאי הראשי של החברה, רו"ח ישעיהו אברמוביץ, חשב החברה, רו"ח דריו עוזסיני, רואה החשבון המבקר של החברה והיועצים המשפטיים החיצוניים של החברה. לאחר סקירה של חשב החברה והחשבונאי הראשי של החברה ולאחר עיון ובחינה של הדוחות הכספיים, החליטה הוועדה להמליץ לדירקטוריון החברה לאשר את הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

דירקטוריון החברה קבע, כי פרק זמן של לפחות 2-3 ימי עסקים הוא זמן סביר לשם העברת המלצת הוועדה לדירקטוריון לפני הדיון בדירקטוריון בנוגע לאישור הדוחות הכספיים הרבעוניים לנוכח היקף ומורכבות ההמלצות בדוחות הכספיים.

המלצת הוועדה הועברה לדירקטוריון החברה ביום 25 באוגוסט 2014. בישיבת דירקטוריון החברה, אשר נערכה ביום 27 באוגוסט 2014, פרק זמן של 2 ימים, לאחר קבלת המלצות ועדת הדוחות אשר להנחת הדירקטוריון הינו סביר לאור היקף ומורכבות ההמלצות בדוחות הכספיים, הוחלט לקבל את המלצת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ולאשר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2014.

בישיבת הדירקטוריון שאישרה את הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014, נכחו אברהם נוסבאום (יו"ר הדירקטוריון), גיל גירון, ירון משורר, עפר זהבי, יונתן לוי, יעקב שור, ליאורה לב, תמר גולדנברג ומתי טל.

## **ב. דירקטורים בלתי תלויים**

נכון לתאריך הדוח, טרם אימצה החברה בתקנונה את ההוראה הקבועה בסעיף 219(ה) לחוק החברות בדבר דירקטורים בלתי תלויים.

## **ג. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

דירקטוריון החברה החליט כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית בחברה יעמוד על שני דירקטורים.

החלטת הדירקטוריון מבוססת על גודל החברה ומורכבות פעילותה, וכן לאור נוכחות רואה החשבון המבקר בישיבות הדירקטוריון של החברה בהם דנים בדוחות הכספיים והעומד לרשות הדירקטורים למתן כל הסבר אשר נדרש בקשר עם הדוחות הכספיים ומצבה הכספי של החברה, הן במסגרת הישיבות בהן הוא משתתף והן מחוצה להן.

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידעוניהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, חברי הדירקטוריון שהחברה רואה בהם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית נכון למועד הדוח, הינם אברהם נוסבאום, יעקב שור, ליאורה לב, תמר גולדנברג ומתי טל. לפרטים בדבר הדירקטורים הנ"ל ראו הדיווחים המידיים שצוינו בס"ק א' לעיל ובנוסף דיווח מידי מיום 29 במאי, 2014 (אסמכתא מס': 078933-01-2014).

#### ד. מבקר פנים

ביום 27 באוגוסט 2014, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת הצעת ועדת הביקורת, את מינויו של רו"ח שניאור סימנובסקי למבקר פנימי בחברה. לפרטים בדבר מבקר הפנים ראו דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-144231).

#### ה. נוהל עסקאות זניחות

במסגרת החלטת דירקטוריון החברה מיום 18 במאי, 2014, שעניינה בין היתר סוגיית סיווג עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (להלן ביחד: "עסקאות") כעסקאות זניחות. דירקטוריון החברה קבע לעניין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010 וכן לעניין תקנה 22 ותקנה 37(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970, וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות שבהם לבעלי השליטה בחברה ו/או לנושאי המשרה בחברה עניין אישי (במישרין או בעקיפין) יראו בעסקאות המפורטות להלן ו/או שעונות לקריטריונים המפורטים להלן ובכפוף לאמות המידה המפורטות להלן עסקאות זניחות כמשמעותן בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות הדין האמורות לעיל.

א. עסקאות בין החברה, לרבות תאגידים בשליטתה (להלן ביחד: "החברה"), לבין בעלי השליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בין החברה לבין נושאי משרה בחברה (בעלי השליטה בחברה האמורים לעיל ונושאי המשרה בה יקראו להלן ביחד ולחוד: "בעלי העניין האישי") ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות לקבלת התחייבויות כספיות ו/או לרכישת מוצרים ו/או קבלה ו/או מתן שירותים מהחברה ו/או קבלת שירותים משותפת מנותני שירותים חיצוניים ו/או מבעלי העניין האישי עצמם ו/או מצדדים קשורים להם.

ב. עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות להשכרת שטחים לשימוש החברה ו/או להשכרת משנה של השטחים המשמשים את החברה ו/או להשכרת שטחים על ידי החברה לבעלי העניין האישי.

ג. עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות להעסקה משותפת של עובדים ו/או לרכישה ו/או מכירה ו/או השכרה של נכסים, לרבות נכסי נדל"ן ונכסי נדל"ן, לרבות קבלת דמי ניהול ו/או שירותי ניהול או קבלת שירותים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט.

ד. בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה שאינה חריגה (קרי, היא נעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואין לה השפעה מהותית על החברה) תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה, בהתאם לסיווג המפורט להלן, ובלבד שהקיפה הכספית של העסקה לא יעלה על 8 מיליון ש"ח. בכל עסקה כאמור, אשר נבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה:

(1) ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") – היקף העסקה מול סך כל הנכסים (כלומר, סך המאזן) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

(2) במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") – הרווח/ההפסד מהעסקה ו/או היקף הנכס מול הרווח השנתי הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

(3) בקבלת התחייבות כספית – היקף העסקה מול סך ההתחייבויות במאזן.

(4) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים – היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים ב-4 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

ה. במקרים בהם, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של אחוז ומטה.

ו. בעסקאות רב שנתיות (לדוגמא, השכרת נכס על פני מספר שנים), תבחן זניחות העסקה על בסיס שנתי (לדוגמא, האם סכום ההשכרה השנתי עולה על הסכום המצוין בסעיף ד' לעיל).

ז. בעסקאות ביטוח, תבחן הפרמיה כסכום העסקה, להבדיל מהיקף הכיסוי הביטוחי שנתי.

ח. למען הסר ספק יובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תחשבנה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן.

ט. עוד יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מכל החלטה אחרת של דירקטוריון החברה בנושא עסקאות זניחות שקיבל דירקטוריון החברה בעבר, ככל שקיבל החלטות כאמור.

נוהל עסקאות זניחות זה, אינו כולל עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברות הציבוריות שבשליטת החברה בהן החלטות על סיווג עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות כעסקאות זניחות מתקבלות על פי כל דין.

#### ו. תרומה לקהילה

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. החברה תרמה ברבעון השני של שנת 2014, כ-133 אלפי ש"ח לגופים שונים. לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

**הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.**

**נספח א'**

דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2014:

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
							<b>רכוש שוטף</b>
396,714		14,155	47,716	10,140		324,703	מזומנים ושווי מזומנים
572,235		7,151	1,361			563,723	השקעות לזמן קצר
883,886		99,158	37,979	931	8,388	737,430	לקוחות והכנסות לקבל
208,430	52,649	1,995	8,986		10,331	134,469	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,528,336	1,528,336						מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
72,466	72,466						מלאי
							<b>השקעות וחובות לזמן ארוך</b>
544,629	544,629						קרקעות
205,317	205,317						נדל"ן להשקעה בהקמה
111,718					111,718		חייבים בגין הסדרי זיכיון **
112,759	112,759						השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,496,951	2,496,951						נדל"ן להשקעה
704,949	704,949						חברות כלולות ואחרות
84,204	14,539		4,600		17,273	47,792	חובות והשקעות אחרים
405,805	405,805						רכוש קבוע
12,312	12,312						נכסים בלתי מוחשיים
164,945	164,945						מיסים נדחים
<b>8,505,656</b>	<b>6,315,657</b>	<b>122,459</b>	<b>100,642</b>	<b>11,071</b>	<b>147,710</b>	<b>1,808,117</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
							<b>התחייבויות שוטפות</b>
(291,751)		(13,278)	(165)	(72,166)		(206,142)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(76,479)			(11,479)			(65,000)	אשראי מאחרים *
(507,520)		(12,428)	(2,201)	(12,085)		(480,806)	קבלני משנה וספקים
(143,438)						(143,438)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(654,280)		(17,028)				(637,252)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(200,187)	(22,118)	(44,230)	(5,923)	(13,704)	(57,104)	(57,108)	זכאים ויתרות זכות
							<b>התחייבויות ז"א</b>
(1,710,687)		(2,764)	(683,665)	(61,619)	(264,845)	(697,794)	הלוואות מבנקים ואחרים *
							מקדמות בקשר עם חברה כלולה *
(2,996,548)					(2,111,376)	(885,172)	אגרות חוב *
(21,812)		(52)				(21,760)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(224,008)	(224,008)						מיסים נדחים
(534,376)	(534,376)						<b>זכויות המיעוט</b>
<b>(7,361,086)</b>	<b>(780,502)</b>	<b>(89,780)</b>	<b>(703,433)</b>	<b>(159,574)</b>	<b>(2,433,325)</b>	<b>(3,194,472)</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
							<b>נכסים פחות התחייבויות</b>
<b>1,144,570</b>	<b>5,535,155</b>	<b>32,679</b>	<b>(602,791)</b>	<b>(148,503)</b>	<b>(2,285,615)</b>	<b>(1,386,355)</b>	

(\*) החלויות השוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך חוברו להתחייבויות לזמן ארוך.

(\*\*) חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדרי זיכיון חוברו לחייבים בגין הסדרי זיכיון.

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2013:

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
							<b>רכוש שוטף</b>
326,735	-	18,306	22,141	10,580	-	275,708	מזומנים ושווי מזומנים
678,446	-	8,202	958	-	-	669,286	השקעות לזמן קצר
805,943	-	85,350	58,273	1,535	7,980	652,805	לקוחות והכנסות לקבל
199,594	27,342	6,778	19,358	36	7,140	138,940	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,689,667	1,689,667	-	-	-	-	-	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
73,123	73,123	-	-	-	-	-	מלאי
							<b>השקעות וחובות לזמן ארוך</b>
501,144	501,144	-	-	-	-	-	קרעות
211,578	211,578	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
113,957	-	-	-	-	113,957	-	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
116,826	116,826	-	-	-	-	-	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,511,426	2,511,426	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
680,005	680,005	-	-	-	-	-	חברות כלולות ואחרות
83,222	14,500	-	-	1,353	16,956	50,413	חובות והשקעות אחרים
454,255	454,255	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
11,712	11,712	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
150,588	150,588	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
8,608,221	6,442,166	118,636	100,730	13,504	146,033	1,787,152	סה"כ נכסים
							<b>התחייבויות שוטפות</b>
(1,006,959)	-	(20,080)	-	(73,165)	-	(913,714)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(124,229)	-	-	(11,729)	-	-	(112,500)	אשראי מאחרים *
(533,374)	-	(21,098)	(4,084)	(1,716)	-	(506,476)	קבלני משנה וספקים
(148,246)	-	-	-	-	-	(148,246)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(806,755)	-	(47,434)	-	-	-	(759,321)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(250,063)	(39,562)	(18,781)	(3,186)	(18,965)	(40,297)	(129,272)	זכאים ויתרות זכות
							<b>התחייבויות ז"א</b>
(1,981,331)	-	(4,405)	(730,746)	(69,910)	(409,539)	(766,731)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(81,794)	-	-	-	-	(31,970)	(49,824)	מקדמות בקשר עם חברה כלולה *
(1,858,996)	-	-	-	-	(1,751,121)	(107,875)	אגרות חוב *
(13,853)	-	(337)	-	-	-	(13,516)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(222,602)	(222,602)	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
(664,739)	(664,739)	-	-	-	-	-	<b>זכויות המיעוט</b>
(7,692,941)	(926,903)	(112,135)	(749,745)	(163,756)	(2,232,927)	(3,507,475)	<b>סה"כ התחייבויות</b>
915,280	5,515,263	6,501	(649,015)	(150,252)	(2,086,894)	(1,720,323)	<b>נכסים פחות התחייבויות</b>

(\*) החלויות השוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך חוברו להתחייבויות לזמן ארוך.  
 (\*\*) חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדרי זיכיון חוברו לחייבים בגין הסדרי זיכיון.

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2014

בלתי מבוקרים



קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2014

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-33	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

-----

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-18.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2014 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-6.5% וכ-5.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-96 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2014, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-8 מליון ש"ח וכ-4.5 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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 34 IAS.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות 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.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור ד' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים התמציתיים, בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים התמציתיים ליום 30 ביוני 2013 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, על מנת לשקף בהם למפרע יישום תיקונים כמפורט בבאור האמור.

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני	
	2013 (*)	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

326,735	202,909	396,714	מזומנים ושווי מזומנים
678,446	308,307	572,235	השקעות לזמן קצר
805,943	797,731	883,886	לקוחות והכנסות לקבל
203,328	201,941	212,247	חייבים ויתרות חובה
1,689,667	1,688,537	1,528,336	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
73,123	73,692	72,466	מלאי
<u>3,777,242</u>	<u>3,273,117</u>	<u>3,665,884</u>	

נכסים לא שוטפים

501,144	654,589	544,629	קרקעות לבנייה
211,578	213,846	205,317	נדל"ן להשקעה בהקמה
110,223	110,623	107,901	חייבים בגין הסדרי זכיון
116,826	6,671	112,759	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,511,426	2,505,457	2,496,951	נדל"ן להשקעה
680,005	699,319	704,949	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
83,222	82,237	84,204	חובות והשקעות אחרות
454,255	466,920	405,805	רכוש קבוע, נטו
11,712	11,756	12,312	נכסים בלתי מוחשיים
150,588	144,995	164,945	מסים נדחים
<u>4,830,979</u>	<u>4,896,413</u>	<u>4,839,772</u>	
<u>8,608,221</u>	<u>8,169,530</u>	<u>8,505,656</u>	

(\* הוצג מחדש, ראה באור ד'2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים בנייים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2013 מבוקר	ליום 30 ביוני		
	(* 2013)	2014	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
1,006,959	1,165,414	291,751	אשראי מתאגידים בנקאיים
124,229	57,746	11,479	הלוואות מאחרים
803,506	672,614	554,486	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
-	55,000	133,539	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
533,374	496,396	507,520	קבלני משנה וספקים
148,246	147,292	143,438	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
806,755	820,258	654,280	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות
250,063	266,617	200,187	זכאים ויתרות זכות
<u>3,673,132</u>	<u>3,681,337</u>	<u>2,496,680</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
1,039,685	1,176,894	1,052,889	הלוואות מתאגידים בנקאיים
94,057	83,381	-	הלוואות מבעלי מניות
81,794	48,714	-	מקדמות בקשר עם חברה כלולה
316,664	224,647	309,333	הלוואות מאחרים
1,586,415	1,246,974	2,721,988	אגרות חוב
13,853	16,029	21,812	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
222,602	219,698	224,008	מסים נדחים
<u>3,355,070</u>	<u>3,016,337</u>	<u>4,330,030</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
57,066	57,066	56,953	הון מניות
299,760	299,760	553,461	פרמיה על מניות
(4,000)	(4,000)	-	מניות אוצר
661,446	587,535	674,611	יתרת רווח
(98,992)	(82,154)	(140,455)	קרנות
915,280	858,207	1,144,570	
<u>664,739</u>	<u>613,649</u>	<u>534,376</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>1,580,019</u>	<u>1,471,856</u>	<u>1,678,946</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>8,608,221</u>	<u>8,169,530</u>	<u>8,505,656</u>	

(\* הוצג מחדש, ראה באור ד'ד'.  
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

27 באוגוסט, 2014			
ישעיהו אברמוביץ	גיל גירון	אברהם נוסבאום	תאריך אישור הדוחות הכספיים
אחראי הבכיר בתחום הכספים	מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013 (* 2013)	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
2,916,285	678,679	693,134	1,270,661	1,457,066	הכנסות
2,365,563	554,366	597,845	1,030,575	1,240,426	עלות ההכנסות
550,722	124,313	95,289	240,086	216,640	רווח גולמי
31,896	27,341	(2,913)	18,555	(11,028)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
582,618	151,654	92,376	258,641	205,612	
35,096	9,282	7,864	14,816	16,696	הוצאות מכירה ושיווק
200,275	48,744	51,785	90,085	97,799	הוצאות הנהלה וכלליות
107,520	51,898	6,483	61,653	5,829	הכנסות אחרות, נטו
454,767	145,526	39,210	215,393	96,946	רווח תפעולי
(259,228)	(68,380)	(77,449)	(129,169)	(122,419)	הוצאות מימון
58,362	12,243	41,679	30,818	58,870	הכנסות מימון
28,589	6,745	12,155	9,705	19,774	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
282,490	96,134	15,595	126,747	53,171	רווח לפני מסים על הכנסה
54,986	25,572	5,803	41,026	15,045	מסים על הכנסה
227,504	70,562	9,792	85,721	38,126	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל:
120,260	43,596	(3,653)	47,393	8,629	בעלי מניות החברה
107,244	26,966	13,445	38,328	29,497	זכויות שאינן מקנות שליטה
227,504	70,562	9,792	85,721	38,126	
					<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
1.89	0.68	(0.05)	0.74	0.13	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל (**)

(\* הוצג מחדש, ראה באור ד'2.  
(\*\*) הותאם למפרע בגין פיצול מניות, ראה באור 5.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2013	2014	(* 2013)	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
227,504	70,562	9,792	85,721	38,126	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
(6,735)	-	-	(6,100)	-	העברה לרווח והפסד בגין מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(4,216)	(2)	(5,709)	955	(2,719)	עליית (ירידת) ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(68,041)	3,119	(17,036)	(35,474)	(15,271)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(1,297)	(1,817)	(1,640)	(920)	(1,744)	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(80,289)	1,300	(24,385)	(41,539)	(19,734)	
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד:
22,238	15,284	-	15,284	-	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
1,044	-	(7,742)	-	(7,742)	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
23,282	15,284	(7,742)	15,284	(7,742)	
(57,007)	16,584	(32,127)	(26,255)	(27,476)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
170,497	87,146	(22,335)	59,466	10,650	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
73,086	59,837	(29,444)	29,560	(15,677)	בעלי מניות החברה
97,411	27,309	7,109	29,906	26,327	זכויות שאינן מקנות שליטה
170,497	87,146	(22,335)	59,466	10,650	

(\* הוצג מחדש, ראה באור ד'2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח												
1,580,019	664,739	915,280	(31,700)	(172,072)	(2,183)	72,207	661,446	34,756	(4,000)	299,760	57,066	יתרה ליום 1 בינואר, 2014 (מבוקר)
38,126	29,497	8,629	-	-	-	-	8,629	-	-	-	-	רווח נקי
(27,476)	(3,170)	(24,306)	-	(15,083)	(1,481)	-	(7,742)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
10,650	26,327	(15,677)	-	(15,083)	(1,481)	-	887	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל הנפקת מניות
257,588	-	257,588	-	-	-	-	-	-	-	257,416	172	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(128,498)	(125,620)	(2,878)	(2,878)	-	-	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
181	181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	העברה מקרן מהערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
(31,254)	(31,254)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עסקה עם בעל שליטה ביטול מניות אוצר שינוי בחובות שקוזזו
-	-	-	-	-	-	(12,278)	12,278	-	-	-	-	
(9,743)	-	(9,743)	-	-	-	-	-	(9,743)	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000	(3,715)	(285)	
3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,678,946</u>	<u>534,376</u>	<u>1,144,570</u>	<u>(34,578)</u>	<u>(187,155)</u>	<u>(3,664)</u>	<u>59,929</u>	<u>674,611</u>	<u>25,013</u>	<u>-</u>	<u>553,461</u>	<u>56,953</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
1,418,991	590,094	828,897	(42,105)	(108,226)	4,082	50,314	540,142	31,864	(4,000)	299,760	57,066	יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)
85,721	38,328	47,393	-	-	-	-	47,393	-	-	-	-	רווח נקי
(26,255)	(8,422)	(17,833)	-	(30,625)	(2,492)	15,284	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
59,466	29,906	29,560	-	(30,625)	(2,492)	15,284	47,393	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(400)	(208)	(192)	(192)	-	-	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד ששולם
506	506	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מכירת מניות לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
(9,577)	(9,577)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה שינוי בחובות שקוזזו
948	1,006	(58)	(58)	-	-	-	-	-	-	-	-	
1,890	1,890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
32	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,471,856</u>	<u>613,649</u>	<u>858,207</u>	<u>(42,355)</u>	<u>(138,851)</u>	<u>1,590</u>	<u>65,598</u>	<u>587,535</u>	<u>31,864</u>	<u>(4,000)</u>	<u>299,760</u>	<u>57,066</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2013 (*)

(\*) הוצג מחדש, ראה באור ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.



מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
1,460,788	529,140	931,648	(29,099)	(172,274)	(496)	59,929	686,006	34,756	(4,000)	299,760	57,066	יתרה ליום 1 באפריל, 2014
9,792	13,445	(3,653)	-	-	-	-	(3,653)	-	-	-	-	רווח נקי (הפסד)
(32,127)	(6,336)	(25,791)	-	(14,881)	(3,168)	-	(7,742)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(22,335)	7,109	(29,444)	-	(14,881)	(3,168)	-	(11,395)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
257,588	-	257,588	-	-	-	-	-	-	-	257,416	172	הנפקת מניות
(7,463)	(1,984)	(5,479)	(5,479)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
113	113	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	בחברות מאוחדות
(9,743)	-	(9,743)	-	-	-	-	-	(9,743)	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000	(3,715)	(285)	עסקה עם בעל שליטה
(2)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ביטול מניות אוצר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שינוי בחובות שקוזזו
<u>1,678,946</u>	<u>534,376</u>	<u>1,144,570</u>	<u>(34,578)</u>	<u>(187,155)</u>	<u>(3,664)</u>	<u>59,929</u>	<u>674,611</u>	<u>25,013</u>	<u>-</u>	<u>553,461</u>	<u>56,953</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
1,383,876	585,256	798,620	(42,105)	(139,943)	1,725	50,314	543,939	31,864	(4,000)	299,760	57,066	יתרה ליום 1 באפריל, 2013
70,562	26,966	43,956	-	-	-	-	43,596	-	-	-	-	רווח נקי
16,584	343	16,241	-	1,092	(135)	15,284	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
87,146	27,309	59,837	-	1,092	(135)	15,284	43,596	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(400)	(208)	(192)	(192)	-	-	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
253	253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מכירת מניות לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
948	1,006	(58)	(58)	-	-	-	-	-	-	-	-	שינוי בחובות שקוזזו
33	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,471,856</u>	<u>613,649</u>	<u>858,207</u>	<u>(43,355)</u>	<u>(138,551)</u>	<u>1,590</u>	<u>65,598</u>	<u>587,535</u>	<u>31,864</u>	<u>(4,000)</u>	<u>299,760</u>	<u>57,066</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2013 (*)

(\*) הוצג מחדש, ראה באור ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
מבוקר אלפי ש"ח												
1,418,991	590,094	828,897	(42,105)	(108,226)	4,082	50,314	540,142	31,864	(4,000)	299,760	57,066	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
227,504	107,244	120,260	-	-	-	-	120,260	-	-	-	-	רווח נקי
(57,007)	(9,833)	(47,174)	-	(63,846)	(6,265)	21,893	1,044	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
170,497	97,411	73,086	-	(63,846)	(6,265)	21,893	121,304	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(4,607)	(15,340)	10,733	10,733	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה עלות תשלום מבוסס מניות מימוש חברה מאוחדת
1,890	1,890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,012	1,012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה
1,002	1,002	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הטבה הונית מעסקאות עם בעלי שליטה שינוי בחובות שקוזזו
(11,152)	(11,152)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(580)	(252)	(328)	(328)	-	-	-	-	-	-	-	-	
2,892	-	2,892	-	-	-	-	-	2,892	-	-	-	
74	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,580,019</u>	<u>664,739</u>	<u>915,280</u>	<u>(31,700)</u>	<u>(172,072)</u>	<u>(2,183)</u>	<u>72,207</u>	<u>661,446</u>	<u>34,756</u>	<u>(4,000)</u>	<u>299,760</u>	<u>57,066</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
	2013	2014	2013	2014	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח				
	227,504	70,562	9,792	85,721	38,126
	רווח נקי				
	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
	התאמות לסעיפי רווח והפסד:				
	(11,003)	(11,003)	-	(11,003)	-
	(59,459)	-	-	-	-
	(37,442)	(37,442)	-	(37,442)	-
	19,607	(9,635)	364	(5,601)	1,033
	(28,589)	(6,745)	(12,155)	(9,705)	(19,774)
	5,784	9,176	(4,132)	15,724	(9,400)
	10,680	5,426	13,607	3,167	16,697
	28,732	9,028	8,611	10,237	(4,487)
	(2,862)	5,300	(16)	5,300	(16)
	(309)	822	230	430	217
	39,856	13,775	10,209	23,683	18,390
	(31,896)	(27,341)	2,913	(18,555)	11,028
	1,012	253	113	506	181
	(654)	690	481	(1,528)	1,316
	(817)	1,240	(371)	(420)	(782)
	(2,224)	(783)	(550)	(753)	346
	(8,681)	3	2	(7,538)	-
	179,438	48,762	56,976	95,438	96,260
	101,173	1,526	76,282	61,940	111,009
	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
	63,370	71,392	(15,338)	90,784	(85,170)
	(86,535)	(11,092)	(12,990)	(66,271)	(25,372)
	173,209	64,336	(22,965)	40,177	(8,163)
	52,370	61,248	(21,261)	19,274	(30,352)
	202,414	185,884	(72,554)	83,964	(149,057)
	מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:				
	4,236	-	-	-	-
	(17,032)	(10,253)	(5,832)	(13,504)	(22,144)
	5,932	5,655	92	5,988	693
	(6,864)	(4,598)	(5,740)	(7,516)	(21,451)
	524,227	253,374	7,780	224,109	(21,373)

(\* הוצג מחדש, ראה באור ד'2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2013	2014	(* 2013)	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
27,196	-	-	21,572	-	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(179,611)	(6,570)	(8,264)	(154,025)	(16,002)	השקעה בנדל"ן להשקעה
3,921	872	955	2,007	1,893	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(4,170)	(1,109)	-	(1,313)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(40,492)	(31,209)	(11,478)	(33,235)	(14,416)	רכישת רכוש קבוע
(91,113)	(19,362)	(2,929)	(37,591)	(4,184)	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
29,992	-	-	-	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
(3,929)	(3,928)	(900)	(3,928)	(900)	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
(377,259)	30,012	(3,092)	(8,072)	106,137	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
95,285	4,934	4,107	49,398	11,021	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(18,210)	(10,017)	(4,929)	(12,574)	(5,963)	מתן הלוואות לזמן ארוך
800	265	102	633	1,483	גביית הלוואות לזמן ארוך
33	33	-	33	-	תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות (א)
8,015	2,570	5,459	5,925	10,965	ריבית שהתקבלה
47,306	-	-	16,056	-	רכישת מבעל מניות בגין מכירת מניות חברה כלולה
(13,676)	(13,676)	-	(13,676)	-	מכירת זכויות בעסקה משותפת שאוחדה באופן מלא לראשונה (ב)
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
(515,912)	(47,185)	(20,969)	(168,790)	90,034	השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(244,197)	(46,340)	(82,198)	(126,944)	(164,060)	פרעון אגרות חוב
272,762	36,589	107,652	146,654	109,427	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(371,898)	(78,407)	(307,986)	(291,750)	(359,330)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
20,000	-	(121,428)	-	(120,030)	קבלת (פרעון) הלוואות מבעלי מניות
-	(55,000)	(25,000)	-	65,000	קבלת (פרעון) הלוואות מצדדים קשורים
-	-	257,588	-	257,588	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
586,027	-	1,234,952	119,279	1,306,729	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(314)	(400)	(7,544)	(400)	(128,579)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(11,152)	-	-	(9,577)	(31,254)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(65,446)	(8,745)	(731,351)	91,758	(826,620)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(187,453)	(51,332)	(62,435)	(101,363)	(107,225)	ריבית ששולמה
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
(1,671)	(203,635)	262,250	(172,343)	1,646	מימון
(2,606)	(9,914)	710	(2,764)	(328)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
4,038	(7,360)	249,771	(119,788)	69,979	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
322,697	210,269	146,943	322,697	326,735	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
326,735	202,909	396,714	202,909	396,714	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(\* הוצג מחדש, ראה באור ד'2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013 (*)	2014
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(א) תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות

(4,027)	(4,027)	-	(4,027)	-	הון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
12,171	12,171	-	12,171	-	קרקעות
(11,975)	(11,975)	-	(11,975)	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,002	1,002	-	1,002	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,862	2,862	-	2,862	-	הפסד ממימוש
<u>33</u>	<u>33</u>	<u>-</u>	<u>33</u>	<u>-</u>	

(ב) רכישת זכויות בעסקה משותפת שאוחדה באופן מלא לראשונה

(166)	(166)	-	(166)	-	פקדונות במסגרת ליווי בנקאי
(443)	(443)	-	(443)	-	חייבים ויתרות חובה
(284,903)	(284,903)	-	(284,903)	-	מלאי בניינים למכירה
(51,109)	(51,109)	-	(51,109)	-	קרקעות לבניה
(498)	(498)	-	(498)	-	רכוש קבוע
89,737	89,377	-	89,737	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
7,005	7,005	-	7,005	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
161,141	161,141	-	161,141	-	מקדמות מרוכשי דירות
5,985	5,985	-	5,985	-	מסים נדחים
19,484	19,484	-	19,484	-	רווח משערוך השקעה קודמת
17,958	17,958	-	17,958	-	רווח שנוצר מרכישת פעילות
20,133	20,133	-	20,133	-	שווי מאזני של העסקה המשותפת - טרום הרכישה
(15,676)	(15,676)	-	(15,676)	-	
2,000	2,000	-	2,000	-	קיזוז יתרת חוב השותף כלפי החברה
<u>(13,676)</u>	<u>(13,676)</u>	<u>-</u>	<u>(13,676)</u>	<u>-</u>	

(ג) פעילות מהותית שלא במזומן

4,293	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בתמורה לקרקעות ויתרות חובה
-------	---	---	---	---	---

(\*) הוצג מחדש, ראה באור ד'2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. חברות הקבוצה עוסקות ביזום פרויקטים לבנייה למגורים, בביצוע עבודות בנייה ותשתית למגזר הציבורי והפרטי, ייזום, הקמה השכרה וניהול של נכסי מקרקעין, בייצור חומרי גלם לתעשיית הבנייה וכן בפעילות זכיינות של תכנון, הקמה וממון של פרויקטים. פעילות הקבוצה הינה בארץ ובח"ל.

ביום 28 במאי 2014 השלימה החברה הנפקה של מניותיה הרגילות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בתמורה לסך של כ- 270 מליון ש"ח (ברוטו) וכן הנפיקה אגרות חוב בתמורה לסך של כ- 1,194 מליון ש"ח (ברוטו). ראה גם באור 6.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2014 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם כפי שנכללו בתשקיף החברה מיום 20 ביולי 2014 (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

1. פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) - היטלים

במאי 2013 פרסם ה-IASB את פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) (להלן - הפרשנות) בדבר היטלים המוטלים על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה. על פי הפרשנות, התחייבות לתשלום היטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום. הפרשנות מיושמת למפרע.

ליישום הפרשנות לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. תיקונים ל- IAS 32 - מכשירים פיננסיים: הצגה, בדבר קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

ה-IASB פירסם תיקונים ל- IAS 32 בנושא קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. התיקונים ל- IAS 32 מבהירים, בין היתר, את משמעות המונח "קיימת באופן מייד זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז".

ההשפעה של יישום התיקונים על החברה לא היתה מהותית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. תיקונים ל-IFRS 11 הסדרים משותפים, בדבר רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3

ביום 6 במאי, 2014 פרסם ה-IASB תיקונים ל-IFRS 11 הסדרים משותפים (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי ברכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3.

התיקונים קובעים כי הזכויות הנרכשות בעסקה כאמור יטופלו כצירוף עסקים על פי IFRS ותקנים רלוונטיים נוספים, לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או רווח מרכישה הזדמנותית.

התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2016 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

2. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

כמו כן, התקן קובע את הטיפול החשבונאי בעלויות תוספתיות (incremental) הכרוכות בהשגת חוזה ובעלויות הקשורות במישרין למילוי החוזה.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2017 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

3. IFRS 9 מכשירים פיננסיים

בחודש יולי 2014 פרסם ה-IASB את הגרסה הסופית והמלאה של IFRS 9 מכשירים פיננסיים (להלן: התקן הסופי), הכוללת את הנושאים הבאים: סיווג ומדידה, ירידת ערך וחשבונאות גידור.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

השינויים העיקריים בין התקן הסופי לבין השלבים של התקן, שפורסמו עובר לפרסום התקן הסופי, הינם:

#### סיווג ומדידה

התקן הסופי כולל קטגוריה נוספת לסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים המהווים מכשירי חוב. נכסים פיננסיים מסווגים לקטגוריה זו יימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI), וההפרשים שנזקפו לרווח הכולל האחר כאמור יסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים.

#### ירידת ערך

בתקן הסופי נכלל נושא ירידת ערך נכסים פיננסיים, אשר קובע את מודל הפסדי האשראי הצפויים וזאת חלף המודל הקיים ב-39 IAS שהוא מודל הפסדי אשראי שהתהוו. מודל הפסדי האשראי הצפויים מיושם על נכסים המהווים מכשירי חוב שנמדדים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר וכן על סעיף הלקוחות. המודל מציג גישה כללית וגישה פשוטה יותר לחישוב ירידת הערך:

התקן הסופי ייושם למפרע, בכפוף להקלות מסוימות שנקבעו בו, החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

#### ד. הצגה מחדש

החברה תיאמה בדרך של הצגה מחדש (Restatement) את דוחותיה הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2013 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך על מנת לשקף בהם למפרע בעיקר את התיקונים בגין רישום חלקה של החברה בקרנות הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה של חברה כלולה בין הרווח והפסד לבין הרווח הכולל האחר, סווג מלאי קרקעות על פי המחזור התפעולי, ביטול היוון מימון לנכס לא כשיר, סווג מרכוש קבוע למלאי וסווג הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר, תיקון חלק החברה בעליית/ירידת ערך נדל"ן להשקעה וביטול מכירת השקעה בחברה כלולה. להלן השפעת השינויים על הדוחות הכספיים של החברה:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

במאזנים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2013

כמוצג בדוחות כספיים אלו	הצגה מחדש בלתי מבוקר אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
202,909	933	201,976	<b>נכסים שוטפים</b>
308,307	-	308,307	מזומנים ושווי מזומנים
797,731	7	797,724	השקעות לזמן קצר
201,941	2,293	199,648	לקוחות והכנסות לקבל
1,688,537	(109,782)	1,798,319	חייבים אחרים ויתרות חובה
73,692	-	73,692	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
			מלאי
<u>3,273,117</u>	<u>(106,549)</u>	<u>3,379,666</u>	סה"כ רכוש שוטף
654,589	119,008	535,581	<b>נכסים לא שוטפים</b>
213,846	-	213,846	קרקעות לבנייה
110,623	(3,777)	114,400	נדל"ן להשקעה בהקמה
6,671	-	6,671	חייבים בגין הסדרי זיכיון
2,505,457	(3,289)	2,508,746	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
699,319	-	699,319	נדל"ן להשקעה
82,237	(12,870)	95,107	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
466,920	(21,442)	488,362	חובות והשקעות אחרות
11,756	-	11,756	רכוש קבוע
144,995	1,573	143,422	נכסים בלתי מוחשיים
			מיסים נדחים
<u>4,896,413</u>	<u>79,203</u>	<u>4,817,210</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>8,169,530</u>	<u>(27,346)</u>	<u>8,196,876</u>	סה"כ נכסים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמוצג בדוחות כספיים אלו	הצגה מחדש בלתי מבוקר אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
1,165,414	-	1,165,414
57,746	(55,000)	112,746
672,614	134,896	537,718
55,000	39,780	15,220
496,396	29	496,367
147,292	-	147,292
820,258	-	820,258
266,617	4,175	262,442
<b>3,681,337</b>	<b>123,880</b>	<b>3,557,457</b>
1,176,894	(12,500)	1,189,394
83,381	14,220	69,161
48,714	-	48,714
224,647	(119,859)	344,506
1,246,974	-	1,246,974
16,029	-	16,029
219,698	(955)	220,653
<b>3,016,337</b>	<b>(119,094)</b>	<b>3,135,431</b>
57,066	-	57,066
299,760	-	299,760
(4,000)	-	(4,000)
587,535	(68,958)	656,493
(82,154)	36,017	(118,171)
858,207	(32,941)	891,148
613,649	809	612,840
1,471,856	(32,132)	1,503,988
<b>8,169,530</b>	<b>(27,346)</b>	<b>8,196,876</b>

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים  
 הלוואות מאחרים  
 חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות  
 הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים  
 קבלני משנה וספקים  
 התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה  
 מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות  
 זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

**התחייבויות לא שוטפות**

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
 הלוואות מבעלי מניות  
 מקדמות בקשר עם חברה כלולה  
 הלוואות מאחרים  
 אגרות חוב  
 התחייבות לפיצויים  
 מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

**הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 מניות אוצר  
 יתרת רווח  
 קרנות

סה"כ הון מיוחס לבעלי מניות

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ הון והתחייבויות

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד לתקופה שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013

כמוצג בדוחות כספיים אלו	הצגה מחדש בלתי מבוקר אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
1,270,661	-	1,270,661	הכנסות
1,030,575	(528)	1,031,103	עלות ההכנסות
240,086	528	239,558	רווח גולמי
18,555	(99)	18,654	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
258,641	429	258,212	
14,816	-	14,816	הוצאות מכירה ושיווק
90,085	186	89,899	הוצאות הנהלה וכלליות
61,653	7,253	54,400	הכנסות אחרות, נטו
215,393	7,496	207,897	רווח תפעולי
(129,169)	(2,979)	(126,190)	הוצאות מימון
30,818	-	30,818	הכנסות מימון
9,705	-	9,705	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
126,747	4,517	122,230	רווח לפני מסים על הכנסה
41,026	(549)	41,575	מסים על הכנסה
85,721	5,066	80,655	רווח נקי
47,393	4,997	42,396	רווח נקי מיוחס ל:
38,328	69	38,259	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
85,721	5,066	80,655	
29,560	4,805	24,755	רווח כולל מיוחס ל:
29,906	98	29,808	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
59,466	4,903	54,563	

מכשירים פיננסיים - באור 3:

שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן או שערכם הפנקסני אינו מהווה קירוב לשווי ההוגן:

שווי הוגן			יתרה			
31 בדצמבר	30 ביוני		31 בדצמבר	30 ביוני		
2013	2013	2014	2013	2013	2014	
אלפי ש"ח						
						<b>נכסים פיננסיים</b>
134,561	125,454	142,867	113,957	114,401	111,718	חייבים בגין הסדרי זכיון (1)
						<b>התחייבויות פיננסיות</b>
1,027,030	975,506	884,317	1,030,498	995,610	899,460	הלוואות בריבית קבועה (1)
1,967,424	1,601,423	3,130,038	1,858,996	1,491,006	2,996,548	אגרות חוב (2)
<u>2,994,454</u>	<u>2,576,929</u>	<u>4,014,356</u>	<u>2,889,494</u>	<u>2,486,616</u>	<u>3,896,008</u>	

(1) השווי ההוגן של חייבים בגין הסדרי זכיון והלוואות לזמן ארוך שהתקבלו הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים (רמה 3 במדרג השווי ההוגן). היתרה בדוחות הכספיים כוללת את החלויות השוטפות המוצגות בסעיף חייבים ויתרות חובה.

(2) השווי ההוגן של אגרות חוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל (רמה 1 במדרג השווי ההוגן) לתאריך המאזן.

באור 4: - דיווח מגזרי

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014										
סה"כ	התאמות	זכיינות	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	תעשיות אלפי ש"ח (בלתי מבוקד)	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה	יזמות נדל"ן למגורים בישראל	קבלנות בניה ותשתית בישראל	
1,457,066	-	3,730	7,871	22,956	174,939	99,357	131,120	433,009	584,084	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(309,259)	-	-	-	42,537	-	-	-	266,722	הכנסות בין מגזריות
1,457,066	(309,259)	3,730	7,871	22,956	217,476	99,357	131,120	433,009	850,806	סה"כ ההכנסות
1,240,426	(307,726)	3,096	2,607	21,083	197,258	75,364	37,697	406,951	804,096	עלות ההכנסות
216,640	(1,533)	634	5,264	1,873	20,218	23,993	93,423	26,058	46,710	רווח גולמי
(11,028)	-	-	(1,692)	-	-	-	(9,336)	-	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
114,495	(500)	-	1,790	4,365	11,307	18,033	17,982	23,508	38,010	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
91,117	(1,033)	634	1,782	(2,492)	8,911	5,960	66,105	2,550	8,700	רווח (הפסד) מגזרי
5,829										הכנסות אחרות
96,946										רווח תפעולי
63,549										הוצאות מימון, נטו
19,774										חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות
53,171										רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013										
סה"כ	התאמות	זכיינות	נדל"ן מניב	יזמות נדל"ן	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	נדל"ן מניב	יזמות נדל"ן	קבלנות בניה ותשתית בישראל	סה"כ	
			להשקעה במזרח אירופה	למגורים בחו"ל		להשקעה בישראל ובגרמניה	למגורים בישראל			
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
1,270,661	-	3,802	8,526	19,017	162,321	96,941	110,076	310,567	559,411	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
-	(177,143)	-	-	-	31,194	-	-	-	145,949	
1,270,661	(177,143)	3,802	8,526	19,017	193,515	96,941	110,076	310,567	705,360	סה"כ ההכנסות
1,030,575	(175,932)	2,948	2,307	12,552	177,154	79,903	22,448	270,406	638,789	עלות ההכנסות
240,086	(1,211)	854	6,219	6,465	16,361	17,038	87,628	40,161	66,571	רווח גולמי
18,555	-	-	24,162	-	-	-	(5,427)	(180)	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
104,901	(250)	-	1,601	6,341	8,959	12,783	14,820	19,342	41,305	
153,740	(961)	854	28,780	124	7,402	4,255	67,381	20,639	25,266	רווח (הפסד) מגזרי
61,653										הכנסות אחרות
215,393										רווח תפעולי
98,351										הוצאות מימון, נטו
9,705										חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות
126,747										רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014

סה"כ	התאמות	זכיינות	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	קבלנות בניה להשקעה בישראל ובגרמניה	יזמות נדל"ן למגורים בישראל	קבלנות בניה ותשתית בישראל	סה"כ	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
693,134	-	1,862	3,744	11,854	88,296	37,650	62,185	241,021	246,522	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(209,119)	-	-	-	19,449	-	-	-	189,670	הכנסות בין מגזריות
693,134	(209,119)	1,862	3,744	11,854	107,745	37,650	62,185	241,021	436,192	סה"כ ההכנסות
597,845	(206,636)	1,600	1,173	11,128	98,158	32,365	18,132	223,798	418,127	עלות ההכנסות
95,289	(2,483)	262	2,571	726	9,587	5,285	44,053	17,223	18,065	רווח גולמי
(2,913)	-	-	(1,122)	-	-	-	(1,791)	-	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
59,649	(250)	-	965	2,283	5,747	11,030	9,316	11,348	19,210	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
32,727	(2,233)	262	484	(1,557)	3,840	(5,745)	32,946	5,875	(1,145)	רווח (הפסד) מגזרי
6,483										הכנסות אחרות
39,210										רווח תפעולי
35,770										הוצאות מימון, נטו
12,155										חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות
15,595										רווח לפני מסים על ההכנסה



באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013

סה"כ	התאמות	זכיינות	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה		קבלנות בניה ותשתית בחו"ל		נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה		קבלנות בניה ותשתית בישראל		
			יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	תעשיות אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	תעשיות אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	יזמות נדל"ן למגורים בישראל ובגרמניה	יזמות נדל"ן למגורים בישראל ובגרמניה			
678,679	-	1,879	3,209	12,796	81,284	58,841	55,817	160,665	304,188	הכנסות מלקוחות חיצוניים	
-	(99,373)	-	-	-	18,704	-	-	-	80,669	הכנסות בין מגזריות	
678,679	(99,373)	1,879	3,209	12,796	99,988	58,841	55,817	160,665	384,857	סה"כ ההכנסות	
554,366	(95,060)	1,349	1,196	9,678	90,405	44,473	10,928	142,548	348,849	עלות ההכנסות	
124,313	(4,313)	530	2,013	3,118	9,583	14,368	44,889	18,117	36,008	רווח גולמי	
27,341	-	-	24,403	-	-	-	2,938	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה	
58,026	-	-	763	4,059	4,361	4,260	7,309	11,684	25,590	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	
93,628	(4,313)	530	25,653	(941)	5,222	10,108	40,518	6,433	10,418	רווח (הפסד) מגזרי	
51,898										הכנסות אחרות	
145,526										רווח תפעולי	
56,137										הוצאות מימון, נטו	
6,745										חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות	
96,134										רווח לפני מסים על ההכנסה	

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

סה"כ	התאמות	זכיינות	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה	יזמות נדל"ן למגורים בישראל	קבלנות בניה ותשתית בישראל	הכנסות מלקוחות חיצוניים
אלפי ש"ח (מבוקר)										
2,916,285	-	7,711	16,596	39,861	325,533	215,461	340,900	765,377	1,204,846	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(391,431)	-	-	-	65,822	-	-	-	325,609	הכנסות בין מגזריות
2,916,285	(391,431)	7,711	16,596	39,861	391,355	215,461	340,900	765,377	1,530,455	סה"כ ההכנסות
2,365,563	(380,437)	5,880	4,453	43,328	358,969	168,119	140,898	632,896	1,391,457	עלות ההכנסות
550,722	(10,994)	1,831	12,143	(3,467)	32,386	47,342	200,002	132,481	138,998	רווח גולמי
31,896	-	-	32,133	-	-	-	(554)	317	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
235,371	(1,000)	-	2,928	7,993	23,243	38,438	34,874	47,725	81,170	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
347,247	(9,994)	1,831	41,348	(11,460)	9,143	8,904	164,574	85,073	57,828	רווח (הפסד) מגזרי
107,520										הכנסות אחרות
454,767										רווח תפעולי
200,866										הוצאות מימון, נטו
28,589										חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות
282,490										רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 5-- הון מניות

ביום 11 במאי, 2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הנושאים הבאים, בכפוף לרישום מניות החברה למסחר והפיכתה לחברה ציבורית.

א. לבטל את כל מניות יסוד א', מניות יסוד ב', מניות הניהול של החברה והמניות הנדחות.

ב. ביטול 3,200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה שהוחזקו על ידה.

ג. לפצל את מניות החברה ביחס של 1:100 באופן שכל מניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה תהיה בעלת 0.01 ש"ח ערך נקוב.

לאחר כל הפעולות המפורטות לעיל וטרם ההנפקה בבורסה, לחברה הון מניות רשום של 5,027,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב והון מניות מונפק ונפרע של 63,680,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב.

נתוני הרווח (הפסד) למניה לתקופות עובר לביצוע פיצול המניות הותאמו למפרע על מנת לשקף בהם את השינוי כאמור.

באור 6-- הנפקת מניות ואגרות חוב

בעקבות מכרז ציבורי להנפקת ניירות ערך שהתקיים ביום 28 במאי, 2014 הונפקו ניירות הערך כדלקמן:

17,190,100 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה (להלן: "המניות") במחיר של 15.71 ש"ח למניה ובתמורה של 270,056 אלפי ש"ח ברוטו.

391,820,000 אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "אגרות החוב (סדרה א')"), של החברה העומדות לפירעון (קרן) ב- שמונה עשר (18) תשלומים חצי שנתיים, אשר ישולמו ביום 10 לחודש מאי וביום 10 לחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2025 (כולל) (כאשר כל אחד מ-17 התשלומים הראשונים על חשבון קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה על סך 5.55500% כל אחד והתשלום האחרון יהיה על סך של 5.56500% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה א') (כולל), נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של 2.4%, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 10 לחודש מאי וביום 10 לחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2025 (כולל) (כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 10 בנובמבר, 2014, ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 10 בנובמבר, 2025). אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2014 בגין חודש אפריל 2014 (להלן: "המדד היסודי"). התמורה בגין אגרות אלו מסתכמת לסך של 391,820 אלפי ש"ח ברוטו.

801,932,000 אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "אגרות החוב (סדרה ב')"), של החברה העומדות לפירעון (קרן) בעשרה (10) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 10 לחודש מאי של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025 (כולל), נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של 4.2%, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 10 לחודש מאי וביום 10 לחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2025 (כולל) כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 10 בנובמבר 2014 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 10 במאי 2025 (כולל). אגרות החוב (סדרה ב') (קרן וריבית) לא תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן או מטבע כלשהו. התמורה בגין אגרות אלו מסתכמת לסך של 801,932 אלפי ש"ח ברוטו.

הוצאות ההנפקה בגין ניירות הערך האמורים הסתכמו לכ- 39 מליון ש"ח.

אגרות החוב אינן מובטחות בשעבוד והן דורגו על ידי STANDAND & POOR'S MAALOT (להלן מעלות) בדירוג "ILA" יציב.

באור 6-- הנפקת מניות ואגרות חוב (המשך)

בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב, בכל עת שבו החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן ו/או במגבלות על ביצוע חלוקה כמפורט להלן, היא לא תתקשר בעסקאות חריגות חדשות עם בעל השליטה בה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי וזאת כאשר העסקאות האמורות הינן בהיקף שעולה על שיעור של 5% ממאזן החברה.

נאמן אגרות החוב יהיה רשאי להעמיד לפרעון מידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב בקרות ארועים מסויימים שהינם בין השאר:

1. העמדה לפרעון מידי של חוב מהותי (חוב שערכו בדוחות הכספיים עולה על 10% מהון החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) שאיננו חוב מסוג NON-RECOURSE, על ידי נושה של החברה.
2. אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטת להלן במשך שני רבעונים רצופים.
3. אם החברה תפר את המגבלה על ביצוע חלוקה כמפורט להלן.
4. אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי החברה המדרגת כך שהדירוג יהיה נמוך מדירוג של BBB מינוס.
5. אם יוטל עיקול על נכס מהותי (נכס אשר ערכו עולה על 10% מהיקף הנכסים במאזן המאוחד של החברה) והעיקול לא יבוטל תוך 45 ימים ממועד הטלתו (למעט נכסים שהמימון שנתקבל בגינם הינו מימון NON-RECOURSE).

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות:

1. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 1.106 מיליארד ש"ח.
2. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לסך מאזן (בניכוי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר) לא יפחת מ-16.5%.
3. יחס החוב הפיננסי נטו (סך כל החובות וההתחייבויות הפיננסיות בניכוי מזומנים, נכסים פיננסיים מוגבלים בשימוש לזמן קצר ובטוחות סחירות) של החברה לסך המאזן המאוחד לא יעלה על 68%.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בהתניות הפיננסיות תתבצע כל רבעון ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים. בגין כל חריגה באמת מידה פיננסית יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של חצי אחוז. נכון למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

לחברה מגבלות על חלוקה שהינם בין השאר:

1. החברה התחייבה לא לבצע חלוקה (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) במקרה בו פעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) יפחת מ-1.05 מיליארד ש"ח.
2. החברה התחייבה כי לא תבצע חלוקה כאמור, בכל שנה קלנדרית, בסך העולה על 50% מהרווח השנתי הנקי. סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מסויימת מתוך סכום החלוקה המירבי אשר החברה היתה רשאית לחלקו יצטבר לזכותה והיא תהא רשאית לחלקו בתקופה שלאחר מכן.

באור 6--

הנפקת מניות ואגרות חוב (המשך)

3. בתקופה ממועד הנפקת אגרות החוב ועד למועד פרעון הסופי, החברה תהא רשאית לחלק דיבידנד בסך מצטבר שלא יעלה על 80 מליון ש"ח וזאת מעבר לסכום אותו רשאית החברה לחלק בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל.

4. החברה התחייבה לא לבצע חלוקה במידה שבעקבותיה תתקיים עילה להעמדה לפרעון מידי של אגרות החוב.

5. החברה מתחייבת כי אלא אם התקיימו התנאים בסעיפים 1 עד 3 לעיל, היא לא תיפרע הלוואות בעלים (כולל ריבית).

החברה התחייבה כי לא תיצור לטובת צד שלישי כלשהו שעבוד מכל סוג שהוא על נכסיה וזכויותיה, מעבר לשעבודים הקיימים במועד החתימה על שטר הנאמנות, והכל אלא אם כן התקבלה לכך מראש, הסכמת מחזיקי אגרות החוב. ההתחייבות של החברה שלא ליצור לטובת צד שלישי שעבוד לא תחול במקרים ספציפיים המתוארים בשטר הנאמנות.

התאמות שיעור ריבית בגין אגרות חוב במקרה של שינויים בדירוג

אם דירוג אגרות החוב יהיה נמוך בדרגה אחת מתחת לדירוג הבסיס (A) של מעלות יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25%. בגין כל ירידה נוספת בדרגה תעלה הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25% וזאת עד למקסימום גידול בריבית של 1%.

תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת הדירוג ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות כאמור לעיל ו/או כתוצאה ממחיקת אגרות חוב הממסחר בבורסה הינם מצטברים ובלבד שתוספת הריבית השנתית לא תעלה על 1.75% מעל ריבית הבסיס.

הנפקת זכויות

בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 21 במאי, 2014, פירסמה החברה ביום 21 ביולי, 2014 תשקיף להנפקת מניות רגילות של החברה שהוצעו לציבור בדרך של זכויות לבעלי המניות הרגילות של החברה שיהוו כ- 10% מהונה המונפק והנפרע של החברה באופן שכל מחזיק ב- 10 מניות רגילות של החברה, אשר תהיינה רשומות על שמו בתום היום הקובע (30 ביולי, 2014) יהיה זכאי לרכוש 1 מניה רגילה של החברה במחיר של 0.10 ש"ח למניה כך שסה"כ מחיר הניצול ליחידות זכות יהיה 0.10 ש"ח. בעלי העניין בחברה במועד הנפקתם של ניירות הערך של החברה לראשונה מסרו מכתבי וויתור על הקצאת זכויות בהנפקת הזכויות האמורה בגין המניות המוחזקות על ידם באמצעות חבר הבורסה שבאמצעותו הם מחזיקים במניות.

עד ליום האחרון לניצול הזכויות שחל ביום 13 באוגוסט, 2014 התקבלו בחברה הודעות ניצול של 1,717,498 יחידות זכות לרכישת 1,717,498 מניות רגילות של החברה. תמורת יחידות הזכות שנוצלו קיבלה החברה סך כולל של כ- 170 אלפי ש"ח (ברוטו).

שימוש בתמורת ההנפקה

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים השתמשה החברה בתמורת ההנפקה כדלקמן:

1. החברה פרעה למספר תאגידים בנקאיים, הלוואות בסך כולל של כ- 715 מליון ש"ח. לאור פירעון ההלוואות ובהתאם להסכמות של החברה עם התאגידים האמורים, ההתחייבויות הפיננסיות של החברה (ושל החברות הבנות שלה) כלפי אותם תאגידים ביחס לאותן הלוואות נמצאים בשלבי ביטול מתקדמים וכמו כן בוטלו השעבודים אשר נרשמו לטובת חלק מהתאגידים אשר המהותיים שביניהם הינם שעבודים על מניות אשר חברה לבניה בע"מ ועל מניות אשטרום נכסים בע"מ.

באור 6--:

הנפקת מניות ואגרות חוב (המשך)

2. בהתאם למתואר בבאור 8(2) להלן, פרעה החברה לגוף מוסדי, הלוואה בסך של כ-128 מליון ש"ח. לאור פירעון הלוואה ובהתאם להסכמות של החברה עם הגוף המוסדי, בוטלו ההתחייבויות הפיננסיות של החברה (והחברות הבנות שלה) כלפי אותו גוף מוסדי ושוחררו שעבודים אשר נרשמו לטובת הגוף המוסדי.
3. החברה מימשה את האופציות שהיו לה לרכישת מניות סיטיפס בע"מ מידי בעלי מניותיה בתמורה לסך של כ-93 מליון ש"ח. ראה גם באור 7 (8) להלן.
4. בנוסף, פרעה החברה הלוואות לבעלי מניות ולצדדים קשורים בסך של כ-75 מליון ש"ח והלוואות מאחרים בסך של כ-88 מליון ש"ח.
5. בגין שטר הון בסך של 70 מליון ש"ח שהנפיקה החברה לבעל מניות כמתואר בבאור 23(3) לדוחות הכספיים השנתיים, הפקידה החברה סכום זה בנאמנות לצורך פירעון שטר ההון בחודש ינואר 2015.
6. כמו כן, בכוונת החברה לפעול לקבלת מסגרות אשראי חדשות בהתאם לצרכיה כפי שיהיו מעת לעת ובכלל זאת מול חלק מהתאגידים הבנקאיים המפורטים בסעיף 1 לעיל.

באור 7--:

עסקאות עם בעל שליטה וצדדים קשורים

1. בחודש מאי 2014 נחתמו הסכמי העסקה החדשים עם בעלי שליטה כמפורט להלן:
    - א. בעלי השליטה אשר מכהנים עם הפיכת החברה לחברה ציבורית כיו"ר דירקטוריון החברה וכמנכ"ל החברה זכאים, החל מיום רישומם למסחר של מניות החברה, לשכר חודשי של 120 אלפי ש"ח כל אחד בתוספת אחזקת רכב, טלפון, הפרשות סוציאליות והחזרי הוצאות.
 

בנוסף, הם זכאים למענק שנתי הנגזר מהרווח הנקי לפיו החל מרווח נקי של 50 מיליון ש"ח הם זכאים במדורג למענק שינוע בשיעור של 1.5% עד 3.5% ואשר לא יעלה על סך של 2.2 מליון ש"ח לכל אחד לשנה וכן למענק שנתי נוסף בשיעור של 3.5% מתשואת ה- FFO השנתית של חברות הקבוצה שפעילותן בתחום הנדל"ן המניב מעל FFO של 6.5% ועד לתקרה של 2 מליון ש"ח לשנה לכל אחד.
    - ב. שלושה בעלי שליטה נוספים אשר מועסקים בחברה זכאים, החל מיום רישומם למסחר של מניות החברה, לשכר חודשי של 100 אלפי ש"ח כל אחד בתוספת אחזקת רכב, טלפון, הפרשות סוציאליות והחזרי הוצאות. בנוסף הם זכאים למענק שנתי הנגזר מהרווח הנקי לפיו החל מרווח נקי של 50 מיליון ש"ח הם זכאים במדורג למענק שינוע בשיעור של 0.75% עד 1.75% ואשר לא יעלה על סך של 1.1 מליון ש"ח לכל אחד לשנה וכן למענק שנתי נוסף בשיעור של 1.75% מתשואת ה- FFO השנתית של חברות הקבוצה שפעילותן בתחום הנדל"ן המניב מעל FFO של 6.5% ועד תיקרה של 1 מיליון ש"ח בשנה לכל אחד.
    - ג. בגין בעלי שליטה וקרוביהם אשר אינם מועסקים בחברה הוחלט, כי החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית הופסקו התשלומים החודשיים ששילמו להם.
- עם הפיכת החברה לחברה ציבורית וכניסתם לתוקף של הסכמי העסקה החדשים רשמה החברה בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014 הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת בסך של 7.7 מליון ש"ח.

באור 7:- עסקאות עם בעל שליטה וצדדים קשורים (המשך)

בעקבות הסכמי השכר החדשים עם בעלי השליטה המתוארים, להלן ההשפעה על הנתונים בתקופות קודמות בהנחה שהשינויים בהסכמי השכר היו תקפים בכל תקופת הדיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013		
פרופורמה בפועל	פרופורמה בפועל	פרופורמה בפועל	פרופורמה בפועל	פרופורמה בפועל	פרופורמה בפועל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
210,662	200,275	52,218	48,744	94,570	90,085	הוצאות הנהלה וכלליות
217,117	227,504	67,088	70,562	81,236	85,721	רווח נקי
109,873	120,260	40,122	43,596	42,908	47,393	רווח נקי לבעלי המניות
1.73	1.89	0.63	0.68	0.67	0.74	רווח למניה (בש"ח)

2. ביום 12 במרס 2014 נחתמו הסכמים בין חברות מאוחדות בחו"ל אשר בבעלותן נדל"ן מניב לבין חברות בבעלות בעלי השליטה, לפיהן החברות המוחזקות בחו"ל יקבלו שירותי ניהול, אחזקה, גבייה, פרסום וכדומה, בסכום של כ- 48 אלפי אירו לשנה. ההסכם הינו לחמש שנים עד ליום 11 במרס, 2019.
3. ביום 1 באפריל, 2014 נחתם הסכם בין חברה מוחזקת לחברה בבעלות כל בעלי המניות של החברה לפיו תרכוש החברה המוחזקת את חלקם של בעלי המניות בחברה זרה המחזיקה ב-90% ממקרקעין באורלנדו פלורידה, ארה"ב המיועד להקמת מרכז מסחרי למכירה. בתמורה לרכישה שילמה החברה המוחזקת סך של כ- 825 אלפי דולר. הסכום האמור נכלל במסגרת סעיף קרקעות לבניה.
4. לחברה הסכם שכירות עם בעלי המניות לפיו שוכרת החברה מבעלי המניות בנין משרדים בן 5 קומות בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך 166 אלפי ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן שהתפרסם ב- 15 ביולי, 1995. מעת לעת נערכו תוספות להסכם השכירות אשר האריכו את תקופת השכירות עד ליום 31 במרס, 2014. ביום 5 למרס, 2014 נחתמה תוספת להסכם לפיו הוארכה תקופת השכירות עד ליום 31 במרס, 2024 ויש לחברה אופציה להאריך את תקופת ההסכם ב-10 שנים נוספות.
5. ביום 30 במרס, 2014 נחתם הסכם עם צד קשור לו חוב לחברה בסך של כ- 4.2 מליון ש"ח לפיו החוב יפרע עד ליום 31 בדצמבר, 2018. בנוסף קיבלה החברה אופציה לפיה במידה והחוב לא יפרע במועדו יהיה באפשרותה לרכוש עד 25% ממניות החייב.
6. ביום 1 במאי, 2014 נחתם הסכם בין חברה מאוחדת לבין צד קשור לפיו יעביר הצד הקשור לחברה המאוחדת את מלוא פעילותו בתחום הכימיקלים ובין היתר מלאי, ציוד וידע, בתמורה לסך של 900 אלפי ש"ח. כתוצאה מהרכישה נזקף סך של 600 אלפי ש"ח בגין ידע לסעיף נכסים בלתי מוחשיים.
7. ליום 30 ביוני, 2014 קיבלה החברה הלוואות לזמן קצר מצדדים קשורים בסך של כ- 65 מליון ש"ח הנושאות ריבית בשיעור שנתי של כ-5.75% לשנה.
8. בהמשך לאמור בבאור 14'ג(ב) לדוחות הכספיים השנתיים, מימשה החברה את האופציות שהיו לה לרכישת מניות סיטיפס בע"מ מידי בעלי מניותיה בתמורה לסך של כ- 93 מליון ש"ח. התמורה הנוספת ששולמה לבעל המניות האחר, איתו חתמה החברה על מכירת 12.5% ממניות סיטיפס בחודש אוגוסט 2013, בסך של כ- 9.7 מליון ש"ח נזקפה ברבעון השני לקרן מעסקאות עם בעלי שליטה.
9. לגבי הפקדת פקדון לטובת פרעון שטר הון לבעל מניות, ראה באור 6(5).

באור 7: - עסקאות עם בעל שליטה וצדדים קשורים (המשך)

10. בהתאם להסכם שנחתם בחודש פברואר 2014, השלימה החברה ביום 9 ביוני, 2014 את רכישת 40% ממניות חברת בייס פייל בע"מ בתמורה לסך של 5.7 מליון ש"ח כך שלאחר הרכישה החברה מחזיקה במלא הבעלות והשליטה בחברה זו. בנוסף, על פי ההסכם למתן שירותי ייעוץ שנחתם עם חברה בבעלות בעל המניות הקודם, שילמה החברה לאחר תאריך המאזן סך של 3.2 מליון ש"ח עבור קבלת שירותי ייעוץ לתקופה של 48 חודשים. סכום הייעוץ עשוי לגדול כתוצאה מזכיית החברה בשתי תביעות שהגישה בסכומים הגבוהים מהמינימום שנקבע.

באור 8: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. ביום 19 בפברואר, 2014 אישר דירקטוריון חברת אשדר חברה לבניה בע"מ את התקשרות החברה עם משקיעים מסווגים לביצוע הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה הכוללת 55,000,000 אגרות החוב (סדרה א') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. אגרות החוב הוקצו לניצעים במחיר של 1.31 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת בסך 72,105 אלפי ש"ח.

2. בהמשך לאמור בבאור 23ג(4) ב' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 19 במרס, 2014 נחתמה תוספת להסכם לפיה בכוונת החברה לפעול לאחר הנפקת מניותיה בבורסה לפרעון ההלוואה ושחרור הבטוחות אשר ניתנו למלווה וכן לתשלום נוסף בגין אופצית פאנטום שהיתה לו בסך של 19 מליון ש"ח ועמלת פרעון מוקדם בסך של 4 מליון ש"ח. הלוואה זו נפרעה מכספי ההנפקה כמתואר בבאור 6.

3. ביום 4 במרס, 2014 פרסמה אשטרום נכסים הצעת רכש לרכישת כל הזכויות שאינן מקנות שליטה ולמחיקתה של חברת אשדר בע"מ מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון למועד ההצעה החזיקה החברה 63.3% ממניות אשדר בע"מ. ביום 19 במרס, 2014 נתקבלו הודעות קיבול מהניצעים בשיעור של 95.17% מהמניות המוצעות לרכישה, לאור תוצאות הצעת הרכש התקיים שיעור ההיענות המזערי ובהתאם לתקנות ניירות ערך רכשה אשטרום נכסים ברכישה כפויה את יתרת מניות החברה שהוצעו לרכישה. תמורת המניות שנרכשו הייתה בסך של כ- 107 מליון ש"ח. בעקבות רכישת המניות מחזיקה אשטרום נכסים בכ- 95.45% ממניות חברת אשדר, יתרת המניות מוחזקות בידי חברת בת של אשדר. בהצעת הרכש שפורסמה העניקה החברה לאשטרום נכסים אופציה למכור לה את כל מניות חברת אשדר שירכשו בהצעת הרכש, ככל שירכשו, וזאת בהתקיים התנאים כדלקמן: (א) הצעת הרכש תענה (ב) הפיכתה של החברה לחברה ציבורית עד ליום 31 בדצמבר, 2014. ככל ותמוש האופציה על ידי אשטרום נכסים תשלם החברה עבור כל מניה של אשדר את המחיר ששילמה אשטרום נכסים, בהתאם להצעת הרכש, בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 3.13% והצמדה למדד מיום קבלת המניות בתוספת עלויות אחרות ככל שתיווצרנה כאלה. האופציה ניתנת למימוש בידי אשטרום נכסים בכפוף לתנאים המתלים כאמור לעיל עד ליום 20 במרס, 2015. האופציה נכנסה לתוקף לאחר הפיכתה של החברה לחברה ציבורית ביום 28 במאי, 2014. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים אשטרום נכסים לא מימשה את האופציה.

4. ביום 18 במרס, 2014 רכשה אשטרום נכסים, באמצעות חברה בת, מניות שלה בתמורה לסך של כ- 14 מליון ש"ח. בעקבות הרכישה עלה שיעור החזקה של החברה באשטרום נכסים מ- 56.20% ל- 57.38% ונוצרה קרן מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 1.6 מליון ש"ח.



באור 8: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

5. ביום 7 באפריל, 2014 מימש מנכ"ל אשדר 2,000,000 אופציות לא רשומות ל- 1,875,269 מניות רגילות של אשדר בנות 1 ש"ח ע.ג בדרך של מנגנון "Cashless Exercise" בהתאם לתנאי תכנית האופציות לעובדים של אשדר ואשר נמכרו באותו לחברה בתמורה לסך של 3.7 מליון ש"ח. כתוצאה מהאמור עלה שיעור החזקה של החברה באשדר מ 76.57% ל 76.79% ונוצרה קרן מעסקה עם המיעוט בסך של כ- 0.9 מליון ש"ח.
  6. ביום 10 באפריל, 2014 הנפיקה אשטרום נכסים בע"מ 60,000,000 ש"ח ע.ג במסגרת הרחבת סדרה בדרך של הקצאה פרטית בתמורה לסך של כ- 68.9 מליון ש"ח.
  7. ביום 2 ביוני, 2014 הגישו 30 בעלי עסקים שונים תביעה כספית נגד סיטיפס, עיריית ירושלים ומשרד התחבורה בסכום של כ- 28 מליון ש"ח בגין נזקים נטענים שנגרמו לכאורה לתובעים עקב עבודות ההקמה של הרכבת הקלה באזור רחוב יפו. בשלב זה עורכי דינה של סיטיפס עדיין לומדים את הטענות המפורטות בתביעה, כך שאין באפשרותם להעריך את סיכויי התביעה.
  8. כאמור בבאור 27ג(11) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש מרס 2014 ניתן פסק דין המחייב נתבעת לשלם לחברה סך של 51.4 מליון ש"ח. בחודש מאי 2014 הגישו החברה והנתבעת ערעורים על פסק הדין. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקבל כל הסכום האמור בידי החברה. להערכת החברה בהסתמך על יועציה המשפטיים קיים סיכוי גבוה כי ערעור הנתבעת יידחה. לאור זאת ולאור פסיקת בית המשפט וקבלת מלוא התמורה בפועל, ההפרש בסך של כ- 18 מליון ש"ח בין התמורה שהתקבלה לבין היתרה שהיתה כלולה בדוחות הכספיים נזקף כרווח ברבעון השני לדוח רווח או הפסד.
  9. ביום 13 באוגוסט, 2014 הגישה החברה ביחד עם אחרים בקשה לממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים לקבלת רישיון יבשתי באיזור חלמיש במדבר יהודה, בין ערד לסדום. הצדדים לבקשה התקשרו בהסכם לפיו החברה תחזיק ב 10% מזכויות ההשתתפות ברישיון וכן החברה תספק יכולת כלכלית למלוא הזכויות ברישיון. עד לקבלת החלטה על ביצוע הקידוח הראשון בשטח הרישיון, הצדדים להסכם, מלבד החברה, יישאו במלוא העלויות וההוצאות הכרוכות בביצוע תוכנית העבודה ברישיון.
- עם קבלת ההחלטה על ביצוע הקידוח הראשון, החברה תוכל לבחור באחת מבין שלוש האפשרויות הבאות: א. לשמור על חלקה ברישיון ולשאת ב-5% מהעלויות ולקבל מימון מהצדדים בגין 5% נוספים. ב. להקטין את חלקה ל 5% תוך קבלת הלוואה מהצדדים בגין חלקה בעלויות. ג. לוותר על זכויותיה ברישיון. החל ממועד קבלת תוצאות מבחני ההפקה של הקידוח הראשון החברה תשתתף במלוא העלויות בהתאם לחלקה היחסי ברישיון וכל עוד תחזיק בזכויות ברישיון. הכנסות שינבעו ממכירות ברישיון יכסו בתחילה את הלוואות הצדדים לחברה בגין חלקה בעלויות.

באור 9: - צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה

החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של חברה כלולה המרינה הכחולה בע"מ, וזאת לאור קיומה של ערבות בלתי מוגבלת בסכום.

החברה לא כללה מידע תמציתי של מספר חברות כלולות מאחר שהדוחות הכספיים של החברות הללו הינם חסרי חשיבות לעסקי התאגיד.

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 2014

בלתי מבוקרים

## לכבוד בעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

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

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 402 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2014 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 8 מליון ש"ח וסך של כ- 6.4 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 1 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

#### מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
27 באוגוסט, 2014

## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2014 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני		
	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
24,491	6,006	161,603	מזומנים ושווי מזומנים
807	11,742	90,838	השקעות לזמן קצר
347,772	333,009	439,660	לקוחות והכנסות לקבל
15,325	14,354	22,342	חייבים ויתרות חובה
503	10,908	236	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>388,898</u>	<u>376,019</u>	<u>714,679</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,436,343	1,392,107	1,410,576	השקעה בחברות מוחזקות
384,686	352,245	500,230	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
110,223	110,623	107,901	חייבים בגין הסדר זכיון
14,407	-	14,463	חובות והשקעות אחרות
155,435	153,135	148,368	רכוש קבוע
66,338	67,566	66,338	מסים נדחים
<u>2,167,432</u>	<u>2,075,676</u>	<u>2,247,876</u>	
<u>2,556,330</u>	<u>2,451,695</u>	<u>2,962,555</u>	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

420,612	478,370	26,994	אשראי מתאגידים בנקאיים
240,117	180,271	3,838	הלוואות מאחרים
-	55,000	133,539	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
129,958	85,170	164,009	קבלני משנה וספקים
24,975	5,194	14,823	מקדמות ממזמיני עבודות
42,609	25,268	37,644	זכאים ויתרות זכות
11,380	11,782	46,974	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>869,651</u>	<u>841,055</u>	<u>427,821</u>	

התחייבויות לא שוטפות

6,744	52,772	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
94,057	83,381	-	הלוואות מבעלי מניות
81,794	48,714	-	מקדמות בקשר עם חברה כלולה
196,414	104,895	209,476	הלוואות מאחרים
387,565	456,511	-	הלוואות מחברות מוחזקות
-	-	1,167,888	אגרות חוב
4,825	6,160	12,800	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>771,399</u>	<u>752,433</u>	<u>1,390,164</u>	

הון

57,066	57,066	56,953	הון המניות
299,760	299,760	553,461	פרמיה על מניות
(4,000)	(4,000)	-	מניות אוצר
661,446	587,535	674,611	יתרת רווח
(98,992)	(82,154)	(140,455)	קרנות הון
<u>915,280</u>	<u>858,207</u>	<u>1,144,570</u>	
<u>2,556,330</u>	<u>2,451,695</u>	<u>2,962,555</u>	

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

27 באוגוסט, 2014

ישעיהו אברמוביץ אחראי הבכיר בתחום הכספים	גיל גירון מנכ"ל וחבר דירקטוריון	אברהם נוסבאום י"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	---------------------------------------	----------------------------------	----------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	אלפי ש"ח				
646,989	124,957	271,415	237,147	502,620	הכנסות
589,693	108,779	254,651	216,593	470,230	עלות ההכנסות
57,296	16,178	16,764	20,554	32,390	רווח גולמי
4,632	2,113	4,255	3,488	8,089	הוצאות הנהלה וכלליות
52,664	14,065	12,509	17,066	24,301	רווח תפעולי
10,529	5,520	2,709	7,191	3,817	הכנסות מימון
(70,859)	(20,302)	(29,398)	(36,592)	(48,302)	הוצאות מימון
(1,102)	(1,956)	(238)	891	(3,970)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(8,768)	(2,673)	(14,418)	(11,444)	(24,154)	הפסד לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
129,028	46,269	10,765	58,837	32,783	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
120,260	43,596	(3,653)	47,393	8,629	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	120,260	43,596	(3,653)	47,393	8,629
					רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:</u>
					חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
	(65,867)	957	(18,049)	(33,117)	(16,564)
					<u>סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:</u>
					הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
	17,591	15,284	-	15,284	-
					רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
	1,102	-	(7,742)	-	(7,742)
	18,693	15,284	(7,742)	15,284	(7,742)
	(47,174)	16,241	(25,791)	(17,833)	(24,306)
	73,086	59,837	(29,444)	29,560	(15,677)
					סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
					סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
120,260	43,596	(3,653)	47,393	8,629
1,477	410	243	939	513
4,040	1,060	423	1,984	1,431
10,735	4,596	15,628	3,888	19,929
-	-	689	-	689
46,513	9,836	19,110	21,437	28,791
(2,224)	(783)	(550)	(753)	346
2,561	1,318	(694)	2,561	(56)
(14)	(18)	1,018	(18)	1,016
(1,284)	115	80	(1,364)	(17)
(129,028)	(46,269)	(10,765)	(58,837)	(32,783)
482	319	282	318	233
(66,742)	(29,416)	25,464	(29,845)	20,092
(58,946)	(36,490)	(58,133)	(44,183)	(91,888)
(2,674)	3,959	(9,016)	(12,064)	(6,934)
11,795	5,194	(16,962)	(7,986)	(10,152)
82,252	23,782	16,912	37,464	34,051
(2,688)	(10,703)	2,925	(20,029)	(27)
29,739	(14,258)	(64,274)	(46,798)	(74,950)
8	-	-	8	-
19,840	1,916	-	16,079	48,544
19,848	1,916	-	16,087	48,544
103,105	1,838	(42,463)	(13,163)	2,315

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

פחת והפחתות  
שחיקת שטרי הון  
שחיקת הלוואות לזמן ארוך  
שערוך והפחתת ניכיון אג"ח  
הוצאות ריבית  
הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדרי זיכיון  
ירידת ערך חובות לקוחות לזמן ארוך  
רווח מממוש ופעילות ערך השקעות  
רווח מממוש רכוש קבוע והשקעות  
רווח בגין חברות מוחזקות  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

עלייה בלקוחות והכנסות לקבל  
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות  
עלייה בקבלני משנה וספקים  
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

מסים שהתקבלו  
דיבינד שהתקבל

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
					מקדמה מבעל מניות בגין מכירת מניות חברה כלולה
47,306	-	-	16,056	-	השקעה בחברות מוחזקות
-	-	(9,419)	-	(9,419)	רכישת רכוש קבוע
(391)	-	-	-	-	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון
3,921	872	955	2,007	1,893	תמורה ממימוש רכוש קבוע
2,810	664	263	2,198	1,633	מתן הלוואות ואשראי אחר לצדדים קשורים
(2,561)	(1,318)	(364)	(2,561)	(1,033)	השקעה בפקדונות לזמן ארוך
(14,407)	-	-	-	-	גביית (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
10,038	811	(90,011)	(897)	(90,031)	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שנבעו מפעילות) השקעה של החברה
46,716	1,029	(98,576)	16,803	(96,957)	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(119,206)	(14,695)	(420,160)	(47,668)	(467,297)	פרעון הלוואות מחברות מוחזקות
111,571	48,645	-	58,645	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(152,000)	37,886	(184,666)	(131,058)	(203,578)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
20,000	-	(121,428)	-	(120,030)	קבלת (פרעון) הלוואות מבעלי מניות
-	(55,000)	(25,000)	-	65,000	קבלת (פרעון) הלוואות מצדדים קשורים
-	-	257,588	-	257,588	הנפקת מניות
-	-	1,167,199	-	1,167,199	הנפקת אגרות חוב
37,920	(16,287)	(385,886)	120,986	(438,386)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(46,513)	(9,836)	(19,085)	(21,437)	(28,742)	ריבית ששולמה
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(148,228)	(9,287)	268,562	(20,532)	231,754	
					<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,593	(6,420)	127,523	(16,892)	137,112	
22,898	12,426	34,080	22,898	24,491	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
24,491	6,006	161,603	6,006	161,603	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם, כפי שנכללו בתשקיף החברה מיום 20 ביולי, 2014.

ב. ביום 28 במאי, 2014 השלימה החברה הנפקה של מניותיה הרגילות בבורסה בניירות ערך בתל-אביב בתמורה לסך של כ- 270 מליון ש"ח (ברוטו) וכן הנפיקה אגרות חוב בתמורה לסך של כ- 1,194 מליון ש"ח (ברוטו). בתמורת ההנפקה פרעה החברה חובות לתאגידי בנקאיים, לצדדים קשורים ולאחרים בסך של כ- 1,076 מליון ש"ח ומימשה אופציות שהיו לה לרכישת מניות סיטיפס בע"מ מידי בעלי מניותיה בתמורה לסך של כ- 93 מליון ש"ח.

-----  
F:\W2000\w2000\921326\M\14\6-ASHTROM GROUP-IFRS-SOLO.docx

המרינה הכחולה בע"מ

דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני, 2014

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3	מאזנים
4	דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
5-6	דוחות על השינויים בהון
7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-9	באורים לדוחות הכספיים ביניים

-----

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של המרינה הכחולה בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של המרינה הכחולה בע"מ (להלן - החברה) הכולל את המאזן התמציתי ליום 30 ביוני 2014 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1ב' לדוחות הכספיים בדבר גרעון בהון של החברה ליום 30 ביוני, 2014 בסך של כ-143 מליון ש"ח אשר מומן בעיקרו בהלוואות בעלי המניות ובדבר גרעון בהון החוזר של החברה בסך של כ-138 מליון ש"ח לאותו תאריך, הנובע בעיקר מאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים אשר מימן את השקעותיה ארוכות המועד המובטח בערבות בעלי המניות ובדבר הערכת הנהלת החברה כי ביכולתה להמשיך לקבל אשראי מתאגידים בנקאיים לצורך פרעון התחייבויותיה בהתבסס על הערבות שנתנו בעלי מניותיה.

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני		
	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<b>נכסים שוטפים</b>			
500	1,951	579	מזומנים ושווי מזומנים
186	360	450	חייבים ויתרות חובה
54,613	54,613	54,613	מקרקעין מיועדים למכירה
55,299	56,924	55,642	
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
124,765	124,765	124,765	מקרקעין
3,875	4,303	3,468	מרינה, נטו
60	11	103	רכוש קבוע, נטו
128,700	129,079	128,336	
183,999	186,003	183,978	
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
55,000	54,725	54,450	אשראי מתאגידים בנקאיים
53,270	53,275	53,270	מקדמות מרוכשי מקרקעין
83,068	83,051	82,527	התחייבויות להשלמת עבודות
456	656	765	ספקים וקבלני משנה
2,778	6,587	2,703	זכאים ויתרות זכות
194,572	198,294	193,715	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
126,551	121,768	133,167	הלוואות מבעלי מניות
<b>גרעון בהון</b>			
(*) -	(*) -	(*) -	הון מניות
9,577	9,577	9,577	פרמיה על מניות
84,586	80,646	85,686	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה
(231,287)	(224,282)	(238,167)	יתרת הפסד
(137,124)	(134,059)	(142,904)	
183,999	186,003	183,978	

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

אור אריאלי האחראית לענייני הכספים בחברה	גיל גירון חבר הדירקטוריון	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	3 באוגוסט, 2014 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	------------------------------	-----------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
5,364	1,373	1,400	2,600	2,583	הכנסות מתפעול המרינה
5,064	1,168	1,110	2,351	2,544	עלות תפעול המרינה
969	256	336	574	468	הוצאות הנהלה וכלליות
6,033	1,424	1,446	2,925	3,012	סה"כ עלויות
(669)	(51)	(46)	(325)	(429)	הפסד תפעולי
(13,454)	(3,283)	(3,098)	(6,793)	(6,451)	הוצאות מימון
(14,123)	(3,334)	(3,144)	(7,118)	(6,880)	הפסד
(14,123)	(3,334)	(3,144)	(7,118)	(6,880)	סה"כ הפסד כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ הון	יתרת הפסד	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות	
(137,124)	(231,287)	84,586	9,577	(* -	יתרה ליום 1 בינואר, 2014 (מבוקר)
(6,880)	(6,880)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
1,100	-	1,100	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
(142,904)	(238,167)	85,686	9,577	(* -	יתרה ליום 30 ביוני, 2014

סה"כ הון	יתרת הפסד	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות	
(128,946)	(217,164)	78,641	9,577	(* -	יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)
(7,118)	(7,118)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
2,005	-	2,005	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
(134,059)	(224,282)	80,646	9,577	(* -	יתרה ליום 30 ביוני, 2013

סה"כ הון	יתרת הפסד	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות	
(139,760)	(235,023)	85,686	9,577	(* -	יתרה ליום 1 באפריל, 2014
(3,144)	(3,144)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
(142,904)	(238,167)	85,686	9,577	(* -	יתרה ליום 30 ביוני, 2014

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.



סה"כ הון	יתרת הפסד	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות	
(131,352)	(220,948)	80,019	9,577	(* -)	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2013</u>
(3,334)	(3,334)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
627	-	627	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
<u>(134,059)</u>	<u>(224,282)</u>	<u>80,646</u>	<u>9,577</u>	<u>(* -)</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2013</u>
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות	
(128,946)	(217,164)	78,641	9,577	(* -)	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2013</u>
(14,123)	(14,123)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
5,945	-	5,945	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
<u>(137,124)</u>	<u>(231,287)</u>	<u>84,586</u>	<u>9,577</u>	<u>(* -)</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013</u>

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר			בלתי מבוקר		
			אלפי ש"ח		
(14,123)	(3,334)	(3,144)	(7,118)	(6,880)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
					הפסד
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
868	227	207	436	412	פחת רכוש קבוע ומעגנה
13,454	3,283	3,098	6,793	6,451	הוצאות מימון
14,322	3,510	3,305	7,229	6,863	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
165	822	408	(9)	(264)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(9,490)	(2,687)	-	(5,585)	-	ירידה במקדמות מרוכשי מקרקעין
(198)	(40)	(133)	(215)	(541)	ירידה בהתחייבויות להשלמת עבודות עלייה (ירידה) בספקים, קבלני משנה וזכאים ויתרות זכות
299	(240)	13	292	495	
(9,224)	(2,145)	288	(5,517)	(310)	
					מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
(5,340)	(1,398)	(1,208)	(2,661)	(2,747)	ריבית ששולמה
(14,365)	(3,367)	(759)	(8,067)	(3,074)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(53)	-	-	-	(47)	רכישת רכוש קבוע
(53)	-	-	-	(47)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
14,100	5,100	1,000	9,200	3,200	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות
14,100	5,100	1,000	9,200	3,200	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(318)	1,733	241	1,133	79	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
818	218	338	818	500	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
500	1,951	579	1,951	579	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).
- ב. ליום 30 ביוני, 2014 לחברה גרעון בהון בסך של כ-143 מליון ש"ח, גרעון בהון חוזר בסך של כ-138 מליון ש"ח ובעלי מניות העמידו הלוואות בעלים לחברה, ללא מועד פרעון, בסך של כ-133 מליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר של החברה נובע בעיקר מאשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר שנלקח לצורך מימון השקעותיה ארוכות המועד של החברה, אשר מובטח בערבות של בעלי המניות בחברה וכן ממקדמות מרוכשי מקרקעין. להערכת הנהלת החברה, ביכולתה לקבל הלוואות נוספות לזמן ארוך או קצר לצורך המשך מימון השקעותיה ופרעון התחייבויותיה בהתבסס על הערבויות שנתנו בעלי מניותיה לתאגידים בנקאיים וכן מעריכה החברה כי המקדמות שהתקבלו בגין הסכמי המכר של הקרקעות לא צפויות להתבטל. הגרעון בהון נובע בעיקרו מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים והוא ממומן בהלוואות בעלים כמתואר לעיל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014.

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות: שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.

שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.

שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.

שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.

שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

כמו כן, התקן קובע את הטיפול החשבונאי בעלויות תוספתיות (incremental) הכרוכות בהשגת חוזה ובעלויות הקשורות במישרין למילוי החוזה.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2017 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום הראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה כל עוד נכללים גילויים השוואתיים שנקבעו בתקן.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

באור 3: - אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

בהמשך לאמור בבאור 14 א' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה בדבר ערר שהגישה החברה להחלטות מנהל הארנונה, בפני וועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית אשדוד ובהמשך לערעור מנהלי שהגישה החברה כנגד החלטת ועדת הערר, התקבל ביום 14 ביולי 2014 תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים בדבר ביטול חיוב החברה בדמי ארנונה נשוא הערר.

-----

F:\W2000\w2000\923657\M\14\6-IFRS.docx