



**קבוצת אשטרום בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים**

**ליום 30 בספטמבר 2014**

**קבוצת אשטרום בע"מ**

**30 בספטמבר 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 בספטמבר, 2014

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2014 ולתקופה של תשעה 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.נ. כל אחת של החברה 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.נ. כל אחת 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.נ. כל אחת ובתמורה של 801,932 אלפי ש"ח ברוטו.

הוצאות ההנפקה של ניירות הערך הסתכמו בכ- 39 מליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחים אודות תוצאות 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.

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

יום	יום 30 בספטמבר		
	31 בדצמבר	2013	
2013	2013	2014	
2,916,285	2,078,699	2,316,489	<u>הכנסות</u>
550,722	433,519	360,629	<u>רווח גולמי</u>
454,767	332,303	193,728	<u>רווח תפעולי</u>
282,490	186,550	117,189	<u>רווח לפני מיסים</u>
227,504	125,400	84,522	<u>רווח נקי לתקופה</u>
120,260	71,668	37,757	<u>רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</u>
8,608,221	8,359,426	8,626,306	<u>סך מאזן</u>
915,280	870,505	1,201,441	<u>הון המיוחס לבעלים של החברה</u>
1,580,019	1,500,186	1,750,170	<u>סה"כ הון עצמי</u>

**המצב הכספי:**

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

**א. נכסים שוטפים**

הסברי החברה	סך השינוי ביחס לשנתי		סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר		סעיף
	ב- %	באלפי ש"ח			2013	2014	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר בסך 1,020 מליון ש"ח לעומת 1,005 מליון ש"ח ב-31.12.13 ולעומת 736 מליון ש"ח ב-30.9.13 (עליה של 284 מליון ש"ח). בקבוצת אשטרום יש גידול בסך כ-238 מליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בעקבות ההנפקה, באשדר יש ירידה של 84 מליון ש"ח כתוצאה מפרעונות שוטפים של אגרות חוב, מפרעון הלואות מתאגידי בנקאיים ומחלוקת דיבידנד, באשטרום נכסים יש עליה של 126 מליון ש"ח בעיקר עקב הנפקות אג"ח ומנגד רכישת חלק המיעוט באשלד וחלוקת דיבידנד.	22.1%	72,315	158,076	326,735	240,974	399,050	מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר	(8.4)%	(56,982)	126,598	678,446	494,866	621,464	
לקוחות והכנסות לקבל	10.4%	84,297	74,670	805,943	815,570	890,240	
חייבים ויתרות חובה	0.5%	1,149	(6,153)	203,328	210,630	204,477	
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	(9.4)%	(158,809)	(143,062)	1,689,667	1,673,920	1,530,858	
מלאי	12.6%	9,250	9,754	73,123	72,619	82,373	
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>(1.3)%</b>	<b>(48,780)</b>	<b>219,883</b>	<b>3,777,242</b>	<b>3,508,579</b>	<b>3,728,462</b>	

ב. נכסים לא שוטפים

הסברי החברה	סך השינוי ביחס לשנתי		סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר		סעיף
	ב- %	באלפי ש"ח			2013	2014	
עלייה של כ-18% לעומת 31.12.13. העלייה נובעת מתוספת השקעות בסך כ-63 מליון ש"ח בעיקר באשדר כולל רכישת קרקע בכפר יונה בסך כ-38 מליון ש"ח. וכן מסיווג עלויות הביניים הצפוני בפרויקט חוף הצוק מסעיף מלאי לסעיף קרקעות בסך כ-39 מליון ש"ח. מנגד סווגו באשדר קרקעות בסך של כ-21 מליון ש"ח לסעיף מלאי.	17.7%	88,944	(14,441)	501,144	604,529	590,088	קרקעות לבניה
הסעיף מייצג את הפרויקט בבגדד. הירידה לעומת 31.12.13 נובעת מהפרשי תרגום שליליים בסך כ-12 מליון ש"ח ומתוספת שערך לנכס בסך כ-7 מליון ש"ח.	(2.0)%	(4,244)	(7,588)	211,578	214,922	207,334	נדל"ן להשקעה בהקמה
הסעיף מייצג את 4 בתי המשפט כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות. הירידה בתקופת הדו"ח נובעת מהחזרי קרן החייבים.	(2.8)%	(3,043)	(3,959)	110,223	111,139	107,180	חייבים בגין הסדרי זיכיון
הסעיף מייצג בעיקר את מניות מבטח שמיר המוצגות לפי שווי שוק שירד בתקופת הדו"ח בכ-9 מליון ש"ח. ב-30.9.13 המניות נכללו בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.	(7.7)%	(9,033)	101,400	116,826	6,393	107,793	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
ללא שינוי מהותי לעומת תאריכי המאזן הקודמים. בתקופת הדו"ח נוספו השקעות בסך כ-32 מליון ש"ח בעיקר רכישת מבנה בגן יבנה באשדר בסך כ-21 מליון ש"ח. נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך כ-24 מליון ש"ח ונרשמה ירידת ערך נטו בסך כ-7 מליון ש"ח בעיקר בקניון בת-ים ופרויקט דורטמונד.	0.0%	1,171	(6,927)	2,511,426	2,519,524	2,512,597	נדל"ן להשקעה
ללא שינוי ניכר לעומת תאריכי המאזן הקודמים. השינוי לעומת 31.12.13 נובע בעיקר מרישום חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות נטו בסך של כ-24 מליון ש"ח.	2.8%	19,024	(3,290)	680,005	702,319	699,029	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
עלייה של כ-11 מליון ש"ח לעומת 30.9.13 ועלייה של כ-4 מליון ש"ח לעומת 31.12.13. החובות הינם בעיקר בגין הלוואות לחברות כלולות למוכרי קרקע ולרשויות מקומיות (באשדר).	5.3%	4,373	11,488	83,222	76,107	87,595	חובות והשקעות אחרות

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

עלות הרכוש הקבוע הינה בסך כ-914 מליון ש"ח (408 מליון ש"ח בניכוי הפחת שנצבר לעומת כ-955 מליון ש"ח ב-31.12.13 (454 מליון ש"ח בניכוי הפחת שנצבר). בתקופת הדו"ח היו תוספות של כ-22 מליון ש"ח בעיקר באשטרום קבלנות (מפעל אשדוד) ובאשטרום תעשיות, גריעות נטו בסך כ-33 מליון ש"ח בעיקר בגין מכירת הקרקעות בעטרות ובעד הלום והפרשה לפחת בסך כ-27 מליון ש"ח.	(10.3)%	(46,718)	(53,874)	454,255	461,411	407,537	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-5 מליון ש"ח מאשטרום אינטרנשיונל כ-6 מליון ש"ח ומאשטרום קבלנות כ-4 מליון ש"ח.	10.1%	16,391	24,188	162,300	154,503	178,691	נכסים לא שוטפים אחרים
	1.4%	66,865	46,997	4,830,979	4,850,847	4,897,844	סה"כ נכסים לא שוטפים
	0.2%	18,085	266,880	8,608,221	8,359,426	8,626,306	סה"כ נכסים

ג. התחייבויות כללי

הסברי החברה	סך שינוי ביחס לשנתי		סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר		סעיף
	ב- %	באלפי ש"ח			2013	2014	
סה"כ התחייבויות לבנקים לאחרים ואג"ח עלו לעומת 31.12.13 ב-171 מליון ש"ח ועלו לעומת 30.9.13 ב-381 מליון ש"ח. בתקופת הדיווח גייסה הקבוצה אג"ח, נטו בסך של כ-1.2 מליארד ש"ח ובמקביל נפרעו הלוואות לבנקים ואחרים בסך של כ-1.1 מליארד ש"ח.	3.4%	171,322	381,413	4,971,515	4,761,424	5,142,837	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח

ד. התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	סך שינוי ביחס לשנתי		סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר		סעיף
	ב- %	באלפי ש"ח			2013	2014	
ירידה לעומת 31.12.13 של כ-691 מליון ש"ח ולעומת 30.9.13 ירידה של 827 מליון ש"ח. הירידה, כאמור, נובעת מפרעון הלוואות מכספי ההנפקה.	(68.7)%	(691,445)	(827,188)	1,006,959	1,142,702	315,514	אשראי מתאגידים בנקאיים
ירידה של 58 מליון ש"ח לעומת 31.12.13, כאמור, בעקבות פרעון הלוואות מגופים מוסדיים מכספי ההנפקה.	(46.5)%	(57,741)	(4,281)	124,229	70,769	66,488	הלוואות מאחרים
כולל חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים בסך כ-209 מליון ש"ח וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 268 מליון ש"ח. הירידה נובעת מפרעון הלוואות עקב ההנפקה ומסיווג הלוואה בסך 124 מליון ש"ח לזמן ארוך.	(39.5)%	(317,043)	(220,518)	803,506	706,981	486,463	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
היתרה כוללת הלוואה מבעל מניות בסך של 69 מליון ש"ח (אשר הוצגה ב-31.12.13 בזמן ארוך), והלוואה מצד קשור בסך 65 מליון ש"ח. ב-30.9.13 היתרה נובעת מהלוואה מצד קשור.		134,266	59,266	-	75,000	134,266	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
ירידה של כ-49 מליון ש"ח לעומת 31.12.13 עיקר הירידה בחברת אשרד.	(9.1)%	(48,729)	(13,012)	533,374	497,657	484,645	קבלני משנה וספקים
עיקר הגידול, נטו במהלך התקופה נובע מיצירת התחייבות בגין שירותי בניה בפרויקטים משולש קריניצי ברי"ג, אשרד בהרצליה ובמסגרת תמ"א 38, ומנגד חל קיטון בגין מסירת דירות לבעלי הקרקע.	18.2%	27,018	30,343	148,246	144,921	175,264	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה



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

<p>ירידה של 25% לעומת 31.12.13. עיקר הירידה הינה באשדר ובאשטרום אינטרנשיונל כאשר השינוי נובע מקבלת מקדמות מרוכשי דירות מחד וקיטון בגין זקיפת הכנסות לרו"ה בעקבות מסירת דירות לרוכשים.</p>	(24.7)%	(198,936)	(237,871)	806,755	845,690	607,819	מקדמות ממוזמיני עבודות ורוכשי דירות
<p>ירידה של 13% לעומת 31.12.13 ושל 24% לעומת 30.9.13. עיקר הירידה באשטרום אינטרנשיונל, אשדר וקבלנות בעיקר בגין משרדי ממשלה (מס הכנסה ומע"מ) והוצאות לשלם.</p>	(13.3)%	(33,382)	(69,682)	250,063	286,363	216,681	זכאים ויתרות זכות
	<u>(32.3)%</u>	<u>(1,185,992)</u>	<u>(1,282,943)</u>	<u>3,673,132</u>	<u>3,770,083</u>	<u>2,487,140</u>	<u>סה"כ התחייבויות שוטפות</u>

ה. התחייבויות לא שוטפות

הסברי החברה	סך שינוי ביחס לשנתי		סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר		סעיף
	ב- %	באלפי ש"ח			2013	2014	
ללא שינוי ניכר לעומת 31.12.13 וירידה של כ-7% לעומת 30.9.13. באשטרום נכסים היתה ירידה של כ-40 מליון ש"ח, בקבוצת אשטרום ובאשטרום קבלנות נפרעו כל ההלוואות לבנקים בסך של כ-50 מליון ש"ח.	0.9%	9,230	(78,631)	1,039,685	1,127,546	1,048,915	הלוואות מתאגידים בנקאיים
בעקבות ההנפקה נפרעו חלק מההלוואות לבעלי המניות, והלוואה בסך כ-69 מליון ש"ח מווינה לזמן קצר ועתידה להיפרע בינואר 2015.	(100.0)%	(94,057)	(84,468)	94,057	84,468	--	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.	(100.0)%	(81,794)	(80,812)	81,794	80,812	--	מקדמות בקשר עם חברה כלולה
ללא שינוי ניכר לעומת 31.12.13 ועליה של כ-83 מליון ש"ח לעומת 30.9.13. ההלוואות מאחריים הינם בעיקר הלוואות ממוסדות פיננסים בקבוצת אשטרום ובאשטרום נכסים. העליה לעומת 30.9.13 נובעת מהלוואות שנתקבלה באוקטובר 2013 בסך כ-90 מליון ש"ח מגוף מוסדי למימון הקמת בתי המשפט.	(2.7)%	(8,626)	82,923	316,664	225,115	308,038	הלוואות מאחריים
הסעיף מורכב מאג"ח באשטרום נכסים בסך 1,076 מליון ש"ח באשדר בסך 537 מליון ש"ח ובקבוצת אשטרום בסך 1,170 מליון ש"ח. הנפקת האג"ח בקבוצת אשטרום הושלמה ב-28.5.14 ובמסגרתה הונפקו אג"ח (סידרה א') בסך 392 מליון ש"ח צמודים למדד בריבית 2.4%, וכן אג"ח (סידרה ב') בסך כ-802 מליון ש"ח לא צמודים בריבית 4.2%. ביום 9 בפברואר, 2014 ביצעה אשדר הקצאת אג"ח פרטית, תמורת ההנפקה הכוללת הסתכמה בסך כ-72 מליון ש"ח. ביום 10 באפריל, 2014 ביצעה אשטרום נכסים הקצאת אג"ח פרטית תמורת ההנפקה הכוללת נטו הסתכמה בסך כ-69 מליון ש"ח. ביום 21 בספטמבר, 2014 הנפיקה אשטרום נכסים כ-121 מליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב בתמורה לערך הנקוב (ברוטו).	75.4%	1,196,738	1,454,310	1,586,415	1,328,843	2,783,153	אגרות חוב
ללא שינוי ניכר לעומת תאריכי המאזן הקודמים. הסעיף מבטא בעיקר את יתרת	5.3%	12,435	6,517	236,455	242,373	248,890	התחייבויות לא שוטפות אחרות

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

הסברי החברה	סך שינוי ביחס לשנתי		סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר		סעיף
	%	באלפי ש"ח			2013	2014	
המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.							
	<u>30.8%</u>	<u>1,033,926</u>	<u>1,299,839</u>	<u>3,355,070</u>	<u>3,089,157</u>	<u>4,388,996</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	<u>(2.2)%</u>	<u>(152,066)</u>	<u>16,896</u>	<u>7,028,202</u>	<u>6,859,240</u>	<u>6,876,136</u>	סה"כ התחייבויות

1. הון עצמי

הסברי החברה	סך שינוי ביחס לשנתי		סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר		סעיף
	%	באלפי ש"ח			2013	2014	
ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות עלה ב-286 מליון ש"ח לעומת 31.12.13. הנפקת המניות לציבור תרמה כ-258 מליון ש"ח. הרווח הנקי ורווח כולל אחר תרמו כ-42 מליון ש"ח, כולל הפרשי תרגום בסך של כ-16 מליון ש"ח ומנגד נוצרה קרן הון שלילית מעסקאות עם בעלי שליטה בסך של כ-10 מליון ש"ח. יחס ההון העצמי להיקף המאזן הינו 13.9% לעומת 10.6% ב-31.12.13 ולעומת 10.4% ב-30.9.13.	31.2%	286,161	330,936	915,280	870,505	1,201,441	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה ירדו לעומת 31.12.13 ב-116 מליון ש"ח. הרווח הנקי וההפסד הכולל תרמו כ-41 מליון ש"ח, רכישת זכויות המיעוט באשלד תרמו לירידה של כ-107 מליון ש"ח, רכישת מניות באוצר באשטרום נכסים תרמו לירידה של כ-14 מליון ש"ח, רכישת זכויות המיעוט בבייס פייל תרמו לירידה של כ-5 מליון ש"ח ודיבידנד שחולק למיעוט תרם לירידה של כ-31 מליון ש"ח.	(17.5)%	(116,010)	(80,952)	664,739	629,681	548,729	זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ ההון העצמי גדל ב-170 מליון ש"ח מהסיבות המוזכרות לעיל. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 20.3% לעומת 18.3% ב-31.12.13 ולעומת 17.9% ב-30.9.13.	<u>10.8%</u>	<u>170,151</u>	<u>249,984</u>	<u>1,580,019</u>	<u>1,500,186</u>	<u>1,750,170</u>	סה"כ הון עצמי

2. תוצאות הפעילות

להלן יובאו נתונים עיקריים מתוך דוח רווח והפסד של הקבוצה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2013	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
	2013	2014	2013	2014		
2,916,285	808,038	859,423	2,078,699	2,316,489	א	הכנסות
2,365,563	614,605	715,434	1,645,180	1,955,860		עלות ההכנסות
<b>550,722</b>	<b>193,433</b>	<b>143,989</b>	<b>433,519</b>	<b>360,629</b>	ב	<b>רווח גולמי</b>
31,896	(3,564)	11,102	14,991	74	ג	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
35,096	8,159	7,805	22,975	24,501	ד	הוצאות מכירה ושיווק
200,275	51,510	49,344	141,595	147,143	ה	הוצאות הנהלה וכלליות
107,520	(13,290)	(1,160)	48,363	4,669	ו	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
<b>454,767</b>	<b>116,910</b>	<b>96,782</b>	<b>332,303</b>	<b>193,728</b>		<b>רווח תפעולי</b>
(259,228)	(72,928)	(64,288)	(202,097)	(186,707)	ז	הוצאות מימון
58,362	14,169	25,576	44,987	84,446	ח	הכנסות מימון
28,589	1,652	5,948	11,357	25,722		חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות
54,986	20,124	17,622	61,150	32,667	ט	מיסים על הכנסה
<b>227,504</b>	<b>39,679</b>	<b>46,396</b>	<b>125,400</b>	<b>84,522</b>	י	<b>רווח נקי</b>
120,260	24,275	29,128	71,668	37,757		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
107,244	15,404	17,268	53,732	46,765		רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>227,504</b>	<b>39,679</b>	<b>46,396</b>	<b>125,400</b>	<b>84,522</b>		

נתוני רווח גולמי לפי מגזרים

1-12/2013				1-9/2013				1-9/2014				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	8.7%	95,454	998,474	1,093,928	5.3%	70,553	1,253,331	1,323,884	קבלנות בניה ותשתית בישראל
17.3%	132,481	632,896	765,377	20.4%	103,642	404,335	507,977	9.7%	63,630	590,718	654,348	יזמות נדל"ן למגורים בישראל
58.7%	200,002	140,898	340,900	59.3%	151,088	103,521	254,609	68.5%	143,272	66,030	209,302	נדל"ן מניב להשקעה בישראל וגרמניה
22.0%	47,342	168,119	215,461	23.4%	37,751	123,353	161,104	30.7%	41,956	94,529	136,485	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
8.3%	32,386	358,969	391,355	9%	26,387	265,402	291,789	9.0%	29,539	299,688	329,227	תעשיות
(8.7%)	(3,467)	43,328	39,861	22.8%	6,351	21,494	27,845	14.8%	4,895	28,124	33,019	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
73.2%	12,143	4,453	16,596	76%	10,043	3,166	13,209	68.9%	8,013	3,622	11,635	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה
23.7%	1,831	5,880	7,711	23.3%	1,328	4,366	5,694	16.3%	913	4,680	5,593	זכיינות
2.8%	(10,994)	(380,437)	(391,431)	(0.5%)	1,475	(278,931)	(277,456)	0.6%	(2,142)	(384,862)	(387,004)	התאמות
<b>18.9%</b>	<b>550,722</b>	<b>2,365,563</b>	<b>2,916,285</b>	<b>20.9%</b>	<b>433,519</b>	<b>1,645,180</b>	<b>2,078,699</b>	<b>15.6%</b>	<b>360,629</b>	<b>1,955,860</b>	<b>2,316,489</b>	<b>סה"כ</b>

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות :

א. הכנסות : בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 היקף ההכנסות במאזן המאוחד מסתכם ב- 2,316 מליון ש"ח לעומת 2,079 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של 237 מליון ש"ח (כ-11.3%).

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בישראל היתה עליה של 230 מליון ש"ח (כ-21%).  
בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל היתה עליה של כ-146 מליון ש"ח (כ-28.8%).  
בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בישראל וגרמניה היתה ירידה של כ-45 מליון ש"ח (ירידה של 18%-  
ראה הסבר בהמשך הסעיף). בתחום קבלנות ותשתיות בחו"ל יש ירידה של 25 מליון ש"ח (כ-15%).  
בתחום התעשייה יש עליה של 37 מליון ש"ח (כ-12.8%).  
בתחום יזמות נדל"ן בחו"ל יש עליה של 5 מליון ש"ח (כ-18.6%).  
בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל ובתחום הזכיינות אין שינוי מהותי.  
כמו כן ישנה עלייה של כ-110 מליון ש"ח בהתאמות בין המגזרים.  
הירידה בתחום הנדל"ן המניב בישראל וגרמניה נובעת מכך שבתקופה המקבילה אשתקד היו הכנסות ממכירת פרויקט ויטאור בסך 92 מליון ש"ח ובתקופת הדיווח היו הכנסות של 39 מליון ש"ח. ללא מכירת פרויקט ויטאור ההכנסות במגזר זה מהשכרת נדל"ן להשקעה ומדמי ניהול פיקוח עלו ב-7 מליון ש"ח (כ-5%).  
ברבעון השלישי של שנת 2014 הסתכמו ההכנסות ב-859 מליון ש"ח לעומת 808 מליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2013 (עליה של 6.3%).

ב. רווח גולמי : הרווח הגולמי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 הסתכם ב-361 מליון ש"ח לעומת 434 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 17%). שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 15.6% לעומת 20.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הירידה הינה בתחום הקבלנות ותשתיות בישראל שירד משעור של 8.7% בתקופה המקבילה אשתקד לשעור של 5.3% 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 בשעור הרווח הגולמי מ-20.4% בתקופה המקבילה אשתקד לשעור של 9.7% בתקופת הדו"ח. הירידה בשעור הרווח הגולמי נובעת 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). בנוסף, הירידה נובעת מתמהיל הפרויקטים והדירות שאוכלסו במהלך תקופת הדו"ח, להם רווח גולמי נמוך יחסית בהשוואה לפרויקטים שאוכלסו בתקופה המקבילה אשתקד (שכלל רווח גולמי ממיומש זכויות מקרקעין בשני פרויקטים בסך של כ-57 מליון ש"ח ובשיעור רווח גולמי של 40%).  
בתחום התעשיות שעור הרווח הגולמי נותר יציב בשיעור של 9%.

בתחום קבלנות ותשתיות בחו"ל היתה עליה בשעור הרווח הגולמי מ-23.4% ל-30.7% בתקופת הדו"ח. נציין כי ההכנסות כוללות כ-22 מליון ש"ח מתוך הזכיה בתביעה המשפטית בגין עבודות שבוצעו בפרויקט בגינאה. ראה באור 8) לדוחות הכספיים.

ברבעון השלישי של שנת 2014 הסתכם הרווח הגולמי ב-144 מליון ש"ח לעומת 193 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 25%).

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה : יתרת הסעיף מסתכמת ב-74 אש"ח לעומת עליית ערך של כ-15 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדו"ח נרשמה עליית ערך של כ-7 מליון ש"ח בפרויקט בבלגרד וירידות ערך נטו בסך של כ-7 מליון ש"ח באשטרום נכסים בעיקר בקניון בת-ים הנובע מהשקעות נוספות בקניון וירידת ערך של 5 מליון ש"ח בפרויקט דורטמונד.

עליית ערך הנדל"ן להשקעה בתקופה המקבילה אשתקד כוללת עליית ערך של פרויקט בלגרד בסך כ-24 מליון ש"ח.

ד. הוצאות מכירה ושיווק : בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו ב-24 מליון ש"ח לעומת 23 מליון ש"ח בתקופה המקבילה (עליה של כ-6%). העליה בהוצאות המכירה והשיווק הן במגזר התעשייה והנדל"ן המניב להשקעה בישראל וגרמניה (כ-1 מליון בכל מגזר), במגזר יזמות נדל"ן למגורים בישראל יש עליה של כ-1.5 מליון ש"ח ובמגזר יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל יש ירידה של כ-1.8 מליון ש"ח.

העליה בהוצאות המכירה והשיווק היא בעיקר מגידול השקעות החברה בפרסום פרויקטים ומוצרים שונים ובמיתוג החברות.

- ה. הוצאות הנהלה וכלליות: בתשעת החודשים הראשונים של השנה הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות ב- 147 מליון ש"ח לעומת 142 מליון ש"ח בתקופה המקבילה (עליה של כ-4%). במגזר הקבלנות ותשתיות בארץ יש ירידה של כ-8 מליון ש"ח (כ-11%) הנובעת בעיקר ממענקים ששולמו בשנה קודמת בחברת דרכים עקב תוצאותיה הכספיות ב-2013. במגזר היזמות למגורים בארץ יש עליה של כ-1.8 מליון ש"ח (כ-11%) הנובע בעיקר מעליה בהוצאת אחזקת משרד ושכירות. בתחום הנדל"ן להשקעה יש עליה של כ-3 מליון ש"ח (כ-14%) הנובעת מהפרשה למענק שנתי של מנכ"ל החברה ונושאי משרה בסך ב-2.7 מליון ש"ח, מגידול בגרמניה עקב הרחבת כח האדם וגידול חד פעמי בהוצאות ייעוץ ומשפטיות. בתחום התעשיות יש עליה של כ-2.9 מליון ש"ח (כ-29%) הנובע מירידה בהכנסות מדמי ניהול מחברות כלולות ומעליה בהשתתפות בהוצאות החברה האם עקב עליה בהיקף הפעילות. בתחום קבלנות בחו"ל יש עליה של כ-4.8 מליון ש"ח (כ-21%) בעיקר בגין הוצאות משפטיות בגין התביעה בפרוייקט בגינאה.
- ו. הכנסות אחרות: הכנסות אחרות בסך כ-5 מליון ש"ח נובעות בעיקר מזכיה בתביעה המשפטית בגין פרויקט בגינאה. הכנסות אחרות בתקופה המקבילה אשתקד כוללות רווח בסך כ-37 מליון ש"ח מרכישה במחיר הזדמנותי של חלק השותף של אשדר בפרוייקט טריו בחיפה וכן רווח בסך כ-11 מליון ש"ח מרכישה במחיר הזדמנותי של מניות בסיטיפס. בשנת 2013 ההכנסות כללו גם רווח של 59 מליון ש"ח כתוצאה ממכירת מניות מבטח שמיר ומהשינוי בדרך הטיפול החשבונאית בהשקעת אשטרום נכסים במניות אלו.
- ז. הוצאות מימון, נטו: בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 הוצאות המימון, נטו ירדו ב- 55 מליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ-35%). הכנסות המימון הסתכמו ב- 84 מליון ש"ח לעומת 45 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון כוללות רווח ממחילת חוב בפרוייקט דורטמונד בסך של 15 מליון ש"ח, רווח מניירות ערך בסך כ- 19 מליון ש"ח לעומת 9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הכנסות בסך כ- 12 מליון ש"ח בגין זכיה בתביעה משפטית בגין הפרוייקט בגינאה. הוצאות המימון הסתכמו ב- 187 מליון ש"ח לעומת 202 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במגזר נדל"ן להשקעה בישראל וגרמניה ירדו הוצאות המימון ב-18 מליון ש"ח (כ-20%). במגזר יזמות נדל"ן למגורים בישראל ירדו הוצאות המימון ב-12 מליון ש"ח. באשטרום אינטרנשיונל הוצאות המימון עלו ב-10 מליון ש"ח. הירידה בהוצאות המימון נובעות ממדד נמוך בשעור של 0.1% בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 לעומת שיעור של 2% בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן חלה ירידה בשיעור של 0.75% בריבית בנק ישראל. נציין כי הוצאות המימון כוללות עלויות מימון בסך של כ-20 מליון ש"ח שנוצרו עקב הסכם לפרעון מוקדם של הלואה מגוף מוסדי (ראה באור 2/6) לדו"ח הכספי).
- ח. מיסים על הכנסה: בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 המיסים על ההכנסות הסתכמו ב-33 מליון ש"ח לעומת כ-61 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה הינה בעיקר באשטרום אינטרנשיונל (כ-11 מליון ש"ח) ובאשדר (כ-8 מליון ש"ח).
- ט. רווח נקי: בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 הרווח הנקי מסתכם ב- 84.5 מליון ש"ח והוא כולל רווח של 38 מליון ש"ח המיוחס לבעלי מניות החברה, לעומת רווח נקי של כ- 125 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד מזה כ-72 מליון ש"ח מיוחס לבעלי מניות החברה. בכל שנת 2013 הסתכם הרווח ב-227 מליון ש"ח, מזה כ- 120 מליון ש"ח מיוחס לבעלי מניות החברה. ברבעון השלישי של שנת 2014 הסתכם הרווח הנקי ב-46 מליון ש"ח מזה 29 מליון ש"ח מיוחס לבעלי מניות החברה.
- י. רווח כולל: בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 הסתכם הרווח הכולל ב-83 מליון ש"ח לעומת רווח של 88 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הכולל מורכב, מלבד הרווח הנקי בסך של 84.5 מליון ש"ח גם מירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך כ-6 מליון ש"ח, הפרשי תרגום חיוביים בסך כ-15 מליון ש"ח והפסד אקטוארי בסך כ-8 מליון ש"ח עקב כניסתכם לתוקף של הסכמי העסקה חדשים עם הפיכת החברה לחברה ציבורית. בתקופה המקבילה אשתקד הרווח מורכב מהרווח הנקי בסך 125 מליון ש"ח, הפרשי תרגום שליליים בסך ב-50 מליון ש"ח והערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע בסך כ-19 מליון ש"ח.

3. נזילות ומקורות מימון

נתונים ליום 31.12.13		נתונים ליום 30.9.13		נתונים ליום 30.9.14		סעיף
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	
18.4%	1,580	17.9%	1,500	20.3%	1,750	הון
39.0%	3,355	37.0%	3,089	50.9%	4,389	התחייבויות לזמן ארוך
42.6%	3,673	45.1%	3,770	28.8%	2,487	התחייבויות לזמן קצר
100.0%	8,608	100.0%	8,359	100.0%	8,626	סה"כ

ליום 30.9.14 כ-20.3% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי. יחס ההון החוזר ליום 30.9.14 עומד על 1.5 לעומת 0.93 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 (במליון ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		מזומנים נטו שנבעו מפעילות 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	
	31 בדצמבר 2013	30 בספטמבר 2014	
524	436	39	
(516)	(332)	29	
(2)	(185)	5	
(2)	(1)	(1)	
4	(82)	72	
323	323	327	
327	241	399	

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014 נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי נטו בסך של כ-39 מליון ש"ח לעומת תזרים חיובי נטו בסך של כ-436 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים חיובי נטו בסך של כ-524 מליון ש"ח בשנת 2013. הסעיפים העיקריים בתזרים מפעילות השוטפת הם הרווח הנקי בסך של 84.5 מליון ש"ח, עלויות ריבית בסך של כ-141 מליון ש"ח שכלולים בפעילות המימון, סעיף הלקוחות וחייבים שירדו ב-72 מליון ש"ח, רכישת קרקעות לבניה בסך כ-63 מליון ש"ח וירידה בספקים וזכאים בסך כ-34 מליון ש"ח.



תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים אשר נבעו מפעילות השקעה במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2014 הסתכמו בכ-30 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה והסתכמו ב- 332 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של 516 מליון ש"ח בשנת 2013. עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדוח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך כ-38 מליון ש"ח, רכישת רכוש קבוע בסך כ-22 מליון ש"ח וגידול בהשקעות לזמן קצר בסך כ-57 מליון ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2014 הסתכמו ב-5 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות מימון בסך כ- 185 מליון ש"ח במהלך התקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך כ- 2 מליון ש"ח בשנת 2013. במהלך תקופת הדו"ח פרעה החברה אגרות חוב בסך כ- 234 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ-432 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים בסך כ- 755 מליון ש"ח, פרעה הלוואות מבעלי מניות בסך 120 מליון ש"ח, שילמה ריבית בסך כ- 156 מליון ש"ח ושילמה דיבידנד לבעלי זכויות בחברות מאוחדות בסך כ- 31 מליון ש"ח ומנגד קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 114 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות מצדדים קשורים בסך 65 מליון ש"ח, הנפיקה מניות בסך של כ- 258 מליון ש"ח והנפיקה אגרות חוב בסך של כ- 1,426 מליון ש"ח.

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 25 בנובמבר, 2014 (אסמכתא מס': 203052-01-2014).

**4. הון חוזר**

ליום 30 בספטמבר 2014 מסתכם ההון החוזר לסך של 1,241 מליון ש"ח לעומת גרעון של 262 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2013 ולעומת הון חוזר חיובי של 104 מליון 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:

("צבר הזמנות" - משמעו הזמנות מחייבות שטרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים)

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר 2014	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	
מליון ש"ח			
3,019	2,898	4,962	קבלנות בניה ותשתית בישראל
367	339	407	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
340	367	358	תעשיות
<b>3,726</b>	<b>3,604</b>	<b>5,727</b>	<b>סה"כ</b>

6. חוב פיננסי נטו ליום 30 בספטמבר 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	
5,142,837	881,279	2,279,157	1,982,401	339,040	61,119	237,687	40,234	1,643,361	30,826	114,315	14,028	1,484,192	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
399,050	15,285	158,190	225,575	11,892	806	971	10,115	213,683	11,049	269	202,365		מזומנים ושווי מזומנים
709,059	387,291	199,106	122,662	9,478	4,556	303	4619	113,184	4,020		109,164		פקדונות לז"א וז"ק וחובות והשקעות לז"א
4,034,728	478,703	1,921,861	1,634,164	317,670	55,757	236,413	25,500	1,316,494	15,757	114,046	(297,501)	1,484,192	התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי
0			0	321,563	79,080	229,036	13,447	(321,563)	1,707		(2,718)	(320,552)	אשראי בין מגזרי
4,034,728	478,703	1,921,861	1,634,164	639,233	134,837	465,449	38,947	994,931	17,464	114,046	(300,219)	1,163,640	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.ג. 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 4 במרץ 2014, פרסמה אשטרומ נכסים בע"מ (להלן: "אשטרומ 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. לפרטים ראו ביאור 8(3) לדוחות הכספיים.
- 7.3. ביום 10 באפריל 2014, הנפיקה אשטרומ נכסים 60 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 8) של אשטרומ נכסים במסגרת הרחבת סדרה בדרך של הקצאה פרטית בתמורה לסך של כ- 69 מיליון ש"ח.
- 7.4. לפרטים בדבר הנפקת מניות ואגרות חוב של החברה, ראה סעיף 1 לעיל ובאור 6 לדוחות הכספיים.
- 7.5. 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 מידי מיום 1 ביוני 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-081942). לפרטים נוספים ראו ס"ק (1) ו-2) לביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2014. כמו כן, החברה פרעה מכספי תמורת ההנפקה, הלוואות לבעלי מניות ולצדדים קשורים בסך של 75 מיליון ש"ח והלוואות מאחרים 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 (4) ו-5) לביאור 6 לדוחות הכספיים.
- 7.6. 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 מיליון ש"ח.
- 7.7. ביום 21 ביולי 2014, פרסמה החברה תשקיף ולפיו הוצעו עד 8,087,010 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א, לבעלי המניות של החברה בדרך של זכויות. לפרטים ראו באור 6 לדוחות הכספיים.
- 7.8. ביום 14 באוגוסט 2014, דיווחה החברה כי החברה הצטרפה כשותפה בבקשה לממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, לקבלת רישיון יבשתי לביצוע חיפוש נפט באיזור חלמיש. לפרטים נוספים ראו ביאור 8(9) לדוחות הכספיים.
- 7.9. ביום 2 בספטמבר 2014 התקשרה החברה ביחד עם אשטרומ נכסים ושותפים נוספים בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של חברת קונקס המפעילה את הרכבת הקלה בירושלים תמורת 41 מיליון ש"ח (חלק החברה ואשטרומ נכסים – 50%). לפרטים נוספים ראו באור 8(10) לדוחות הכספיים.
- 7.10. ביום 2 בספטמבר 2014 התקשרה החברה ביחד עם אשטרומ נכסים ושותפים נוספים בהסכם לרכישה מצד שלישי 5% מהון המניות של סיטיפס. לפרטים נוספים ראה באור 8(11) לדוחות הכספיים.
- 7.11. ביום 20 בספטמבר 2014 התקבלה טיוטת חוות דעת של המומחה ההנדסי בקשר לבוררות עם המדינה לגבי הקמת פרויקט הרכבת הקלה בירושלים. לפרטים נוספים ראה באור 8(12) לדוחות הכספיים.
- 7.12. ביום 21 בספטמבר 2014, הנפיקה אשטרומ נכסים כ-121 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 9) במסגרת דוח הצעת מדף בתמורה לסך של כ- 121 מיליון ש"ח.
- 7.13. ביום 6 באוקטובר 2014, דיווחה החברה אודות השלמת העברת זכויות שותף של אשדר בפרויקט חוף הצוק לצד שלישי ופירעון חוב השותף. לאור האמור, רשמה אשדר רווח לפני מס של כ-13.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו ביאור 8(14) לדוחות הכספיים.

7.14. ביום 30 באוקטובר 2014, נמסרה לחברה הודעה מועדת המכרזים של חברת נמלי ישראל ולפיה, ההצעה אותה הגישו החברה ושפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ (להלן: "השותף") לחברת נמלי ישראל במכרז להקמת "נמל המפרץ" בנמל חיפה, נבחרה כהצעה זוכה במכרז. לפרטים נוספים, ראו ביאור 8(16) לדוחות הכספיים.

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

### א. האחראי על ניהול סיכונים השוק בחברה

האחראי בחברה על ניהול סיכונים 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 סיכונים השוק ומדיניות החברה בניהול סיכונים השוק

החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין חשיפה הנובעת מסיכונים 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.
- **סיכונים 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 שינוי 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 בספטמבר, 2014 (באלפי ש"ח):

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.9.14	עלייה של 5%	עלייה של 10%
15,334	7,667	(153,338)	(7,667)	(15,334)

עודף התחייבויות בדולר ארה"ב

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.9.14	עלייה של 5%	עלייה של 10%
59,533	29,767	(595,331)	(29,767)	(59,533)

עודף התחייבויות באירו

3. להלן מבחני רגישות לשינויים בריביות שוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.9.14	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
(19,386)	(9,177)	(410,558)	8,284	15,776	מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית
17,731	8,865	(886,539)	(8,865)	(17,731)	הלוואות בריבית קבועה הלוואות בריבית משתנה
(16,795)	(8,362)	(472,888)	8,364	16,691	מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו
3,496	1,748	(174,796)	(1,748)	(3,496)	הלוואות בריבית קבועה הלוואות בריבית משתנה
2,752	1,376	(137,588)	(1,376)	(2,752)	מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית
					הלוואות בריבית משתנה

4. להלן מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.9.14	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(42,498)	(21,149)	424,983	21,149	42,498	ניירות ערך סחירים
322,153	161,077	(3,221,531)	(161,077)	(322,153)	אגרות חוב

5. להלן מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.9.14	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
44,530	22,265	(2,226,479)	(22,265)	(44,530)	יתרות צמודות למדד המחירים: עודף התחייבויות צמודות

ד. לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר, 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.ג. בעת ההנפקה	ע.ג. ליום 30.9.14	ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.9.14 (לפי תנאי משוערך	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.9.14	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.9.14 (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	393,358	3,195	385,396	382,730	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 בדין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לטור הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (2)	כן	28.5.14	801,932,000	801,932,000	801,932	11,442	784,521	808,107	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 לטור הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
			1,193,752,000	1,193,752,000	1,195,290	14,637	1,169,917	1,190,837							

סה"כ:

(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 (מתיל) טל (יו"ר הוועדה ודח"צ), הגב' תמר גולדנברג (דח"צ) והגב' ליאורה לב (דירקטורית בלתי תלויה), 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), התשי"ע – 2010, בין היתר על יכולתם לקרוא ולהבין דוחות כספיים. לפרטים בדבר חברי ועדת הדוחות ראו דיווחים מיידיים מיום 17 ביולי 2014 (אסמכתאות מס': 2014-01-123084, 2014-01-116679, 2014-01-116688, בהתאמה).<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> מר יעקב שור, שכהן כדירקטור בחברה וכחבר בוועדת הדוחות, הודיע לחברה ביום 18 בספטמבר 2014 על התפטרותו מדירקטוריון החברה מסיבות אישיות.



הליך אישור הדוחות הכספיים: הוועדה בוחנת, באמצעות הצגה מפורטת של נושאי המשרה בחברה המוזמנים לבקשת הוועדה, לרבות מנכ"ל החברה והדירקטור, 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 שישומו בדוחות הכספיים, סבירות הנתונים, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, המדיניות החשבונאית שישומה 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 בספטמבר 2014, נמסרה לחברי ועדת הדוחות ביום 18 בנובמבר 2014. בישיבת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2014 שנערכה ביום 20 בנובמבר 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 בספטמבר 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 20 בנובמבר 2014. בישיבת דירקטוריון החברה, אשר נערכה ביום 24 בנובמבר 2014, פרק זמן של 4 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 בספטמבר 2014.

בישיבת הדירקטוריון שאישרה את הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2014, נכחו אברהם נוסבאום (יו"ר הדירקטוריון), גיל גירון, ירון משורר, עפר זהבי, יונתן לוי, ליאורה לב, תמר גולדנברג ומתתיהו 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 וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, חברי הדירקטוריון שהחברה רואה בהם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית נכון למועד הדוח, הינם אברהם נוסבאום, ליאורה לב, תמר גולדנברג ומתתיהו טל. לפרטים בדבר הדירקטורים הנ"ל ראו הדיווחים המידיים שצוינו בס"ק א' לעיל ובנוסף דיווח מיידי 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': 144231-01-2014).

### 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) (א) 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 שניתן.

ח. למען הסר ספק יובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תחשבה 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 השלישי של שנת 2014, כ-38 אלפי ש"ח לגופים שונים. לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

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

---

גיל גירון, מנכ"ל ודירקטור

---

אברהם נוסבאום, יו"ר הדירקטוריון

היום: 24 בנובמבר, 2014

**נספח א'**

זוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2014 :

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
							<b>רכוש שוטף</b>
399,050		5,611	19,340	10,002		364,097	מזומנים ושווי מזומנים
621,464		4,619	558			616,287	השקעות לזמן קצר
890,240		116,147	21,976	977	10,937	740,203	לקוחות והכנסות לקבל
200,584	57,442	4,913	11,888		6,979	119,362	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,530,858	1,530,858						מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
82,373	82,373						מלאי
							<b>השקעות וחובות לזמן ארוך</b>
590,088	590,088						קרקעות
207,334	207,334						נדל"ן להשקעה בהקמה
111,073					111,073		חייבים בגין הסדרי זיכיון **
107,793	107,793						השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,512,597	2,512,597						נדל"ן להשקעה
699,029	699,029						חברות כלולות ואחרות
87,595	15,200		4,778		17,242	50,375	חובות והשקעות אחרים
407,537	407,537						רכוש קבוע
12,312	12,312						נכסים בלתי מוחשיים
166,379	166,379						מיסים נדחים
<b>8,626,306</b>	<b>6,388,942</b>	<b>131,290</b>	<b>58,540</b>	<b>10,979</b>	<b>146,231</b>	<b>1,890,324</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
							<b>התחייבויות שוטפות</b>
(315,514)		(18,999)		(73,826)		(222,689)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(131,488)			(11,488)			(120,000)	אשראי מאחרים *
(484,645)		(14,924)	(851)	(13,928)		(454,942)	קבלני משנה וספקים
(175,264)						(175,264)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(607,819)		(19,668)				(588,151)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(216,681)	(20,120)	(27,921)	(4,623)	(12,801)	(52,921)	(98,295)	זכאים ויתרות זכות
							<b>התחייבויות ז"א</b>
(1,644,472)		(2,214)	(636,909)	(63,762)	(259,304)	(682,283)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(3,051,363)					(2,060,485)	(990,878)	אגרות חוב *
(21,795)		(55)				(21,740)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(227,095)	(227,095)						מיסים נדחים
(548,729)	(548,729)						<b>זכויות המיעוט</b>
<b>(7,424,865)</b>	<b>(795,944)</b>	<b>(83,781)</b>	<b>(653,871)</b>	<b>(164,317)</b>	<b>(2,372,710)</b>	<b>(3,354,242)</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>1,201,441</b>	<b>5,592,998</b>	<b>47,509</b>	<b>(595,331)</b>	<b>(153,338)</b>	<b>(2,226,479)</b>	<b>(1,463,918)</b>	<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.

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 בספטמבר 2014

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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
15-32	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 בספטמבר 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-18.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2014 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-6.1% וכ-5.4% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה 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-99 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2014, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-7 מליון ש"ח וכ-1.3) מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

בנוסף לאמור 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.

ליום 31 בדצמבר 2013 מבוקר	ליום 30 בספטמבר	
	2013	2014
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
326,735	240,974	399,050
678,446	494,866	621,464
805,943	815,570	890,240
203,328	210,630	204,477
1,689,667	1,673,920	1,530,858
73,123	72,619	82,373
<u>3,777,242</u>	<u>3,508,579</u>	<u>3,728,462</u>
501,144	604,529	590,088
211,578	214,922	207,334
110,223	111,139	107,180
116,826	6,393	107,793
2,511,426	2,519,524	2,512,597
680,005	702,319	699,029
83,222	76,107	87,595
454,255	461,411	407,537
11,712	11,712	12,312
150,588	142,791	166,379
<u>4,830,979</u>	<u>4,850,847</u>	<u>4,897,844</u>
<u>8,608,221</u>	<u>8,359,426</u>	<u>8,626,306</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
השקעות לזמן קצר  
לקוחות והכנסות לקבל  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה  
מלאי

נכסים לא שוטפים

קרקעות לבנייה  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
חייבים בגין הסדרי זכיון  
השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה  
נדל"ן להשקעה  
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
חובות והשקעות אחרות  
רכוש קבוע, נטו  
נכסים בלתי מוחשיים  
מסים נדחים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים בניינים המאוחדים.

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
1,006,959	1,142,702	315,514	אשראי מתאגידים בנקאיים
124,229	70,769	66,488	הלוואות מאחרים
803,506	706,981	486,463	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
-	-	69,266	חלות שוטפת של הלוואה מבעל מניות
-	75,000	65,000	הלוואה מצד קשור
533,374	497,657	484,645	קבלני משנה וספקים
148,246	144,921	175,264	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
806,755	845,690	607,819	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות
250,063	286,363	216,681	זכאים ויתרות זכות
<u>3,673,132</u>	<u>3,770,083</u>	<u>2,487,140</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
1,039,685	1,127,546	1,048,915	הלוואות מתאגידים בנקאיים
94,057	84,468	-	הלוואות מבעלי מניות
81,794	80,812	-	מקדמות בקשר עם חברה כלולה
316,664	225,115	308,038	הלוואות מאחרים
1,586,415	1,328,843	2,783,153	אגרות חוב
13,853	15,948	21,795	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
222,602	226,425	227,095	מסים נדחים
<u>3,355,070</u>	<u>3,089,157</u>	<u>4,388,996</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
57,066	57,066	56,970	הון מניות
299,760	299,760	553,581	פרמיה על מניות
(4,000)	(4,000)	-	מניות אוצר
661,446	611,810	703,739	יתרת רווח
(98,992)	(94,131)	(112,849)	קרנות
<u>915,280</u>	<u>870,505</u>	<u>1,201,441</u>	
<u>664,739</u>	<u>629,681</u>	<u>548,729</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>1,580,019</u>	<u>1,500,186</u>	<u>1,750,170</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>8,608,221</u>	<u>8,359,426</u>	<u>8,626,306</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

			24 בנובמבר, 2014
ישעיהו אברמוביץ	גיל גירון	אברהם נוסבאום	תאריך אישור הדוחות הכספיים
האחראי הבכיר בתחום הכספים	מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר	
	2013	2014	2013	2014		
	בלתי מבוקר					
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)					
	2,916,285	808,038	859,423	2,078,699	2,316,489	הכנסות
	2,365,563	614,605	715,434	1,645,180	1,955,860	עלות ההכנסות
	550,722	193,433	143,989	433,519	360,629	רווח גולמי
	31,896	(3,564)	11,102	14,991	74	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	582,618	189,869	155,091	448,510	360,703	
	35,096	8,159	7,805	22,975	24,501	הוצאות מכירה ושיווק
	200,275	51,510	49,344	141,595	147,143	הוצאות הנהלה וכלליות
	107,520	(13,290)	(1,160)	48,363	4,669	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	454,767	116,910	96,782	332,303	193,728	רווח תפעולי
	(259,228)	(72,928)	(64,288)	(202,097)	(186,707)	הוצאות מימון
	58,362	14,169	25,576	44,987	84,446	הכנסות מימון
	28,589	1,652	5,948	11,357	25,722	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
	282,490	59,803	64,018	186,550	117,189	רווח לפני מסים על הכנסה
	54,986	20,124	17,622	61,150	32,667	מסים על הכנסה
	227,504	39,679	46,396	125,400	84,522	רווח נקי
						רווח נקי מיוחס ל:
	120,260	24,275	29,128	71,668	37,757	בעלי מניות החברה
	107,244	15,404	17,268	53,732	46,765	זכויות שאינן מקנות שליטה
	227,504	39,679	46,396	125,400	84,522	
						רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
	1.89	0.38	0.35	1.13	0.52	רווח נקי בסיסי ומדולל (*)

(\*) 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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
227,504	39,679	46,396	125,400	84,522	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)	-	(3,944)	957	(6,663)	עליית (ירידת) ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(68,041)	(14,809)	30,531	(50,285)	15,260	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,297)	(459)	(795)	(1,379)	(2,539)	חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(80,289)	(15,268)	25,792	(56,807)	6,058	
22,238	4,175	-	19,459	-	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד: הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
1,044	-	-	-	(7,742)	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
23,282	4,175	-	19,459	(7,742)	
(57,007)	(11,093)	25,792	(37,348)	(1,684)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
170,497	28,586	72,188	88,052	82,838	סה"כ רווח כולל
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
73,086	12,568	57,949	42,128	42,272	בעלי מניות החברה
97,411	16,018	14,239	45,924	40,566	זכויות שאינן מקנות שליטה
170,497	28,586	72,188	88,052	82,838	

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)
84,522 (1,684)	46,765 (6,199)	37,757 4,515	- -	- 16,115	- (3,858)	- -	37,757 (7,742)	- -	- -	- -	- -	רווח נקי סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
82,838 257,725	40,566 -	42,272 257,725	- -	16,115 -	(3,858) -	- -	30,015 -	- -	- -	- 257,536	189	סה"כ רווח (הפסד) כולל הנפקת מניות רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(128,498) 295	(125,620) 295	(2,878) -	(2,878) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(31,254)	(31,254)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	העברה מקרן מהערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
(9,743)	-	(9,743)	-	-	-	(12,278)	12,278	(9,743)	-	-	-	עסקה עם בעל שליטה עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,215)	-	(1,215)	(1,215)	-	-	-	-	-	-	-	-	ביטול מניות אוצר שינוי בחובות שקוזזו
- 3	- 3	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	4,000	(3,715)	(285)	
<u>1,750,170</u>	<u>548,729</u>	<u>1,201,441</u>	<u>(35,793)</u>	<u>(155,957)</u>	<u>(6,041)</u>	<u>59,929</u>	<u>703,739</u>	<u>25,013</u>	<u>-</u>	<u>553,581</u>	<u>56,970</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קן מעסקאות עם בעלי שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי 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 (מבוקר)
125,400	53,732	71,668	-	-	-	-	71,668	-	-	-	-	רווח נקי
(37,348)	(7,808)	(29,540)	-	(46,106)	(2,893)	19,459	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
88,052	45,924	42,128	-	(46,106)	(2,893)	19,459	71,668	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(400)	(208)	(192)	(192)	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,890	1,890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
759	759	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מימוש חברה מאוחדת
1,006	1,006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(9,577)	(9,577)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה
(580)	(252)	(328)	(328)	-	-	-	-	-	-	-	-	שינוי בחובות שקוזזו
45	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,500,186</u>	<u>629,681</u>	<u>870,505</u>	<u>(42,625)</u>	<u>(154,332)</u>	<u>1,189</u>	<u>69,773</u>	<u>611,810</u>	<u>31,864</u>	<u>(4,000)</u>	<u>299,760</u>	<u>57,066</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2013

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרבן 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												
1,678,946	534,376	1,144,570	(34,578)	(187,155)	(3,664)	59,929	674,611	25,013	-	553,461	56,953	יתרה ליום 1 ביולי, 2014
46,396	17,268	29,128	-	-	-	-	29,128	-	-	-	-	רווח נקי (הפסד)
25,792	(3,029)	28,821	-	31,198	(2,377)	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
72,188	14,239	57,949	-	31,198	(2,377)	-	29,128	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
137	-	137	-	-	-	-	-	-	-	120	17	הנפקת מניות
(1,215)	-	(1,215)	(1,215)	-	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
114	114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>1,750,170</u>	<u>548,729</u>	<u>1,201,441</u>	<u>(35,793)</u>	<u>(155,957)</u>	<u>(6,041)</u>	<u>59,929</u>	<u>703,739</u>	<u>25,013</u>	<u>-</u>	<u>553,581</u>	<u>56,970</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.



מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרבן 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												
1,471,856	613,649	858,207	(42,355)	(138,851)	1,590	65,598	587,535	31,864	(4,000)	299,760	57,066	יתרה ליום 1 ביולי, 2013
39,679 (11,093)	15,404 614	24,275 (11,707)	- -	- (15,481)	- (401)	- 4,175	24,275 -	- -	- -	- -	- -	רווח נקי סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
28,586 253	16,018 253	12,568 -	- -	(15,481) -	(401) -	4,175 -	24,275 -	- -	- -	- -	- -	סה"כ רווח (הפסד) כולל עלות תשלום מבוטס מניות עסקאות עם בעלי מניות שאינן מקנות שליטה
(522) 13	(252) 13	(270) -	(270) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	שינוי בחובות שקוזזו
<u>1,500,186</u>	<u>629,681</u>	<u>870,505</u>	<u>(42,625)</u>	<u>(154,332)</u>	<u>1,189</u>	<u>69,773</u>	<u>611,810</u>	<u>31,864</u>	<u>(4,000)</u>	<u>299,760</u>	<u>57,066</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2013

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 (57,007)	107,244 (9,833)	120,260 (47,174)	-	-	-	-	120,260 1,044	-	-	-	-	רווח נקי 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
1,890	1,890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות מימוש חברה מאוחדת
1,012	1,012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,002	1,002	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה
(11,152)	(11,152)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הטבה הונית מעסקאות עם בעלי שליטה שינוי בחובות שקוזזו
(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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2013	2014	2013	2014	
	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
227,504	39,679	46,396	125,400	84,522	רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
(11,003)	-	-	(11,003)	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי של חברה כלולה
(59,459)	-	-	-	-	רווח ממימוש ומשערוך חברה כלולה לשעבר
(37,442)	-	-	(37,442)	-	רווח שנוצר מרכישת פעילות
19,607	7,241	2,909	9,802	3,942	הפרשה לירידת ערך קרקעות לבנייה, חובות והשקעות
(28,589)	(1,652)	(5,948)	(11,357)	(25,722)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
5,784	(1,897)	5,234	13,827	(4,166)	מסים נדחים, נטו
10,680	8,029	(480)	11,196	16,217	שערוך הלוואות לזמן ארוך
28,732	19,592	5,654	29,829	1,167	שערוך אגרות חוב
(2,862)	-	1	(2,862)	(15)	רווח ממימוש ומעליית ערך השקעות
(309)	(57)	(21)	373	196	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
39,856	4,288	9,024	27,971	27,414	פחת והפחתות
(31,896)	3,564	(11,102)	(14,991)	(74)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,012	253	114	759	295	עלות תשלום מבוסס מניות
(654)	987	(109)	(541)	1,207	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
(817)	(528)	(1,075)	(948)	(1,857)	שערוך חובות לקוחות לזמן ארוך
(2,224)	(1,456)	(326)	(2,209)	20	הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדרי זכיון
(8,681)	(1,143)	(3)	(8,681)	(3)	שחרור קרנות הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
179,438	50,573	44,415	146,011	140,675	עלויות ריבית, נטו
101,173	87,794	48,287	149,734	159,296	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
63,370	(15,873)	13,400	64,682	(71,770)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(86,535)	(5,531)	(37,892)	(71,802)	(63,264)	רכישת קרקעות לבנייה
173,209	83,241	(829)	123,418	(8,992)	ירידה (עלייה) במלאי בבניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
52,370	32,041	(3,380)	51,315	(33,732)	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
202,414	93,878	(28,701)	167,613	(177,758)	מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:
4,236	3,486	-	3,486	-	דיבידנד שהתקבל
(17,032)	(2,907)	(8,128)	(16,411)	(30,272)	מסים ששולמו
5,932	579	2,173	6,567	2,866	מסים שהתקבלו
(6,864)	1,158	(5,955)	(6,358)	(27,406)	
524,227	222,509	60,027	436,389	38,654	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
27,196	-	-	21,572	-	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(179,611)	(14,451)	(22,112)	(168,476)	(38,114)	השקעה בנדל"ן להשקעה
3,921	908	971	2,915	2,864	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(4,170)	(2,544)	-	(3,857)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(40,492)	(861)	(7,452)	(34,096)	(21,868)	רכישת רכוש קבוע
(91,113)	(7,682)	14,214	(45,273)	10,030	פרעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
29,992	-	-	-	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
(3,929)	-	-	(3,928)	(900)	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
(377,259)	(185,685)	(48,845)	(193,757)	57,292	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
95,285	4,349	3,322	53,747	14,343	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(18,210)	(554)	(5,340)	(2,899)	(11,303)	מתן הלוואות לזמן ארוך
800	106	51	739	1,534	גביית הלוואות לזמן ארוך
33	-	-	33	-	תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות (א)
8,015	2,031	4,851	7,956	15,816	ריבית שהתקבלה
47,306	31,250	-	47,306	-	רכישת מבעל מניות בגין מכירת מניות חברה כלולה
(13,676)	-	-	(13,676)	-	מכירת זכויות בעסקה משותפת שאוחדה באופן מלא לראשונה (ב)
					תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(515,912)	(173,133)	(60,340)	(331,694)	29,694	
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(244,197)	(69,663)	(70,180)	(196,607)	(234,240)	פרעון אגרות חוב
272,762	1,249	4,475	147,903	113,902	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(371,898)	(48,810)	(72,665)	(340,560)	(431,995)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
20,000	-	-	-	(120,030)	קבלת (פרעון) הלוואות מבעלי מניות
-	20,000	-	75,000	65,000	קבלת (פרעון) הלוואות מצדדים קשורים
-	-	137	-	257,725	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
586,027	155,990	119,341	275,269	1,426,070	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(314)	-	-	(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)	(19,058)	71,707	17,700	(754,913)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(187,453)	(52,604)	(49,266)	(153,967)	(156,491)	ריבית ששולמה
					תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(1,671)	(12,896)	3,549	(185,239)	5,195	
(2,606)	1,585	(900)	(1,179)	(1,228)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
4,038	38,065	2,336	(81,723)	72,315	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
322,697	202,909	396,714	322,697	326,735	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
326,735	240,974	399,050	240,974	399,050	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

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

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

<u>פעילות מהותית שלא במזומן</u> (ג)					
4,293	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בתמורה לקרקעות ויתרות חובה

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 ומימון 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 בספטמבר, 2014 ולתקופות של תשעה ושלושה 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 מיידית 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 3 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.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

סיווג ומדידה

התקן הסופי כולל קטגוריה נוספת לסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים המהווים מכשירי חוב. נכסים פיננסיים המסווגים 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.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

שווי הוגן			יתרה		
31 בדצמבר 2013	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	31 בדצמבר 2013	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014
2013	2013	2014	2013	2013	2014
אלפי ש"ח					
<b>נכסים פיננסיים</b>					
134,561	127,663	148,009	113,957	114,948	111,073
(1) חייבים בגין הסדרי זכיון					
<b>התחייבויות פיננסיות</b>					
1,027,030	1,035,293	885,660	1,030,498	1,018,121	873,552
1,967,424	1,741,345	3,221,531	1,858,996	1,596,925	3,051,363
(1) הלוואות בריבית קבועה					
(2) אגרות חוב					
2,994,454	2,776,638	4,107,191	2,889,494	2,615,046	3,924,915

(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

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בקבוצה קיימים מגזרי הפעילות הבאים: יזמות נדל"ן למגורים בישראל, קבלנות בניה ותשתית בישראל, נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה, תעשיות, קבלנות בניה ותשתית בחו"ל, נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה, יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל, זכיינות.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2014

סה"כ	התאמות	זכיינות	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	תעשיות אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה	יזמות נדל"ן למגורים בישראל	קבלנות בניה ותשתית בישראל	
2,316,489	-	5,593	11,635	33,019	253,717	136,485	209,302	654,348	1,012,390	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(387,004)	-	-	-	75,510	-	-	-	311,494	הכנסות בין מגזריות
2,316,489	(387,004)	5,593	11,635	33,019	329,227	136,485	209,302	654,348	1,323,884	סה"כ ההכנסות
1,955,860	(384,862)	4,680	3,622	28,124	299,688	94,529	66,030	590,718	1,253,331	עלות ההכנסות
360,629	(2,142)	913	8,013	4,895	29,539	41,956	143,272	63,630	70,553	רווח גולמי
74	-	-	6,134	-	-	-	(6,060)	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
171,644	(750)	-	2,525	7,072	17,698	27,069	27,374	34,332	56,324	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
189,059	(1,392)	913	11,622	(2,177)	11,841	14,887	109,838	29,298	14,229	רווח (הפסד) מגזרי
4,669										הכנסות אחרות
193,728										רווח תפעולי
102,261										הוצאות מימון, נטו
25,722										חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות
117,189										רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2013

סה"כ	התאמות	זכיינות	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה	יזמות נדל"ן למגורים בישראל	קבלנות בניה ותשתית בישראל	סה"כ
2,078,699		5,694	13,209	27,845	243,618	161,104	254,609	507,977	864,643
-	(277,456)	-	-	-	48,171	-	-	-	229,285
2,078,699	(277,456)	5,694	13,209	27,845	291,789	161,104	254,609	507,977	1,093,928
1,645,180	(278,931)	4,366	3,166	21,494	265,402	123,353	103,521	404,335	998,474
433,519	1,475	1,328	10,043	6,351	26,387	37,751	151,088	103,642	95,454
14,991	-	-	24,767	-	-	-	(9,596)	(180)	-
164,570	(750)	-	2,184	8,381	13,935	25,545	23,338	31,016	60,921
283,940	2,225	1,328	32,626	(2,030)	12,452	12,206	118,154	72,446	34,533
48,363									
332,303									
157,110									
11,357									
186,550									

הכנסות מלקוחות חיצוניים  
הכנסות בין מגזריות

סה"כ ההכנסות  
עלות ההכנסות

רווח גולמי

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה  
הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות

רווח (הפסד) מגזרי

הכנסות אחרות

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2014

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 להשקעה בישראל ובגרמניה	יזמות נדל"ן להשקעה בישראל ובגרמניה	יזמות נדל"ן להשקעה בישראל ובגרמניה	יזמות נדל"ן להשקעה בישראל ובגרמניה			
859,423		1,863	3,764	10,063	78,778	37,128	78,182	221,339	428,306	הכנסות מלקוחות חיצוניים	
-	(77,745)	-	-	-	32,973	-	-	-	44,772	הכנסות בין מגזריות	
859,423	(77,745)	1,863	3,764	10,063	111,751	37,128	78,182	221,339	473,078	סה"כ ההכנסות	
715,434	(77,136)	1,584	1,015	7,041	102,430	19,165	28,333	183,767	449,235	עלות ההכנסות	
143,989	(609)	279	2,749	3,022	9,321	17,963	49,849	37,572	23,843	רווח גולמי	
11,102	-	-	7,826	-	-	-	3,276	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה	
57,149	(250)	-	735	2,707	6,391	9,036	9,392	10,824	18,314	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות	
97,942	(359)	279	9,840	315	2,930	8,927	43,733	26,748	5,529	רווח מגזרי	
(1,160)										הוצאות אחרות	
96,782										רווח תפעולי	
38,712										הוצאות מימון, נטו	
5,948										חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות	
64,018										רווח לפני מסים על ההכנסה	

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2013

סה"כ	התאמות	זכיינות	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	תעשיות אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה	יזמות נדל"ן למגורים בישראל	קבלנות בניה ותשתית בישראל	
808,038		1,892	4,683	8,828	81,297	64,163	144,533	197,410	305,232	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(100,313)	-	-	-	16,977	-	-	-	83,336	הכנסות בין מגזריות
808,038	(100,313)	1,892	4,683	8,828	98,274	64,163	144,533	197,410	388,568	סה"כ ההכנסות
614,605	(102,999)	1,418	859	8,942	88,248	43,450	81,073	133,929	359,685	עלות ההכנסות
193,433	2,686	474	3,824	(114)	10,026	20,713	63,460	63,481	28,883	רווח (הפסד) גולמי
(3,564)	-	-	605	-	-	-	(4,169)	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
59,669	(500)	-	583	2,040	4,976	12,762	8,518	11,674	19,616	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
130,200	3,186	474	3,846	(2,154)	5,050	7,951	50,773	51,807	9,267	רווח (הפסד) מגזרי
(13,290)										הוצאות אחרות
116,910										רווח תפעולי
58,759										הוצאות מימון, נטו
1,652										חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות
59,803										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	
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, שיווק, 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 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 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, של החברה העומדות לפירעון (קרן) בשמונה 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') הכולל), 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 שולם 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, 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 שולם 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 מהמסחר 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, החברה פועלת 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 לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2013		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013		
פרופורמה	בפועל	פרופורמה	בפועל	פרופורמה	בפועל	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
210,662	200,275	53,734	51,510	148,343	141,595	הוצאות הנהלה וכלליות
217,117	227,504	37,455	39,679	118,652	125,400	רווח נקי
109,873	120,260	22,051	24,275	64,920	71,668	רווח נקי לבעלי מניות החברה
1.73	1.89	0.35	0.38	1.02	1.13	רווח למניה (בש"ח)

החברה לא מציגה נתוני פרופורמה לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2014, וזאת מאחר והפער בין הנתונים בפועל לנתוני פרופורמה אינו מהותי.

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 ביום 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 בספטמבר, 2014 לחברה יתרת הלוואות לזמן קצר מצדדים קשורים בסך של כ- 65 מליון ש"ח הנושאות ריבית בשיעור שנתי של כ-5.75% לשנה.

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

8. בהמשך לאמור בבאור 14ג' (ב) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש יוני, 2014 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 הסכם למכירת 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).
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 במלוא הבעלות והשליטה בחברה זו. בנוסף, על פי ההסכם למתן שירותי ייעוץ שנחתם עם חברה בבעלות בעל המניות הקודם, שילמה החברה 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 3 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 אשלד בע"מ מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון למועד ההצעה החזיקה החברה 63.3% ממניות אשלד 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 אשלד. יתרת המניות מוחזקות בידי חברת בת של אשלד. בהצעת הרכש שפורסמה העניקה החברה לאשטרום נכסים אופציה למכור לה את כל מניות חברת אשלד 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 ותמומש האופציה על ידי אשטרום נכסים תשלם החברה עבור כל מניה של אשלד 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.

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

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 ההחזקה 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.
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 מועד לחברה בתמורה לסך של 3.7 מליון ש"ח. כתוצאה מהאמור עלה שיעור ההחזקה של החברה באשדר מ 76.57% ל 76.79% ונוצרה קרן מעסקה עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה 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 אגרות חוב 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. על פי המידע המצוי בפני סיטיפס ויועציה המשפטיים, קיים סיכוי של מתחת ל- 50% כי התביעה כנגד סיטיפס תתקבל.
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 הדוחות הכספיים התקבל כל הסכום האמור בידי החברה. במהלך הרבעון השלישי הגיעו הצדדים להסכמות עקרוניות הכוללות ביטול פסק הדין והערעורים בגינו, מבלי שהחברה תצטרך להשיב את הסכומים שנפסקו לה, וגמר התחשבנות. כתוצאה מפסק הדין וגמר ההתחשבנות כמפורט לעיל, כללה החברה בתקופת הדוח רווח לפני מס בסך של כ- 33 מליון ש"ח.
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 החלטה 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.
10. ביום 2 בספטמבר, 2014 התקשרה החברה ביחד עם אשטרום נכסים ושותפים נוספים באמצעות שותפות מוגבלת (להלן "השותפות") (חלק החברה ואשטרום נכסים בשותפות 50%), בהסכם לפיו תרכוש השותפות את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת קונקס ירושלים (להלן "קונקס"). תמורת העסקה (חלק החברה ואשטרום נכסים) מסתכם בסך של כ- 41 מליון ש"ח. קונקס הינה חברה פרטית שכל עיסוקה הינו קבלת תפעול של פרויקט הרכבת הקלה בירושלים וזאת מכח הסכם תפעול ותחזוקה שנחתם בין קונקס לבין החברה הזכינית, סיטיפס בע"מ.

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

הסכם רכישת המניות מותנה בהתקיימות קבלת אישור תאגידים בנקאיים המממנים את פרויקט הרכבת הקלה בירושלים, אישור הגורמים הרלוונטיים במ"י וקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים. על פי ההסכם, מועד השלמת ההסכם יהיה עד 10 ימי עסקים לאחר התקיימות התנאים לעיל. נכון לתאריך פרסום הדוחות הכספיים, טרם התקיימו התנאים המתלים.

11. ביום 2 בספטמבר, 2014 (במסגרת רכישת מניות קונקס כמוזכר בסעיף 10 לעיל) התקשרה החברה ביחד עם אשטרום נכסים ושותפים נוספים, בהסכם לרכישת מלוא החזקות חברת TRANSDEV ILE DE FRANCE S.A בסיטיפס (המהוות 5% מהונה המונפק והנפרע של סיטיפס) בשים לב לחלקם היחסי בסיטיפס לפני רכישת המניות באופן שהחברה ואשטרום נכסים יחזיקו לאחר העסקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של סיטיפס (חלף 47.5%), והכל בתמורה לסך של 6.25 מיליון ש"ח (חלק החברה ואשטרום נכסים). נכון ליום אישור הדוחות הכספיים העסקה לא הושלמה.

12. בהמשך לאמור בבאורים (3)5 ו-14'ג(4) לדוחות הכספיים השנתיים בעניין בוררות עם המדינה לגבי הקמת פרויקט הרכבת הקלה בירושלים, ביום 20 בספטמבר, 2014 התקבלה טיוטה של חוות דעת המומחה ההנדסי אשר מונה במסגרת הליך הבוררות. ביום 7 באוקטובר, 2014 הגישה סיטיפס בקשה ולפיה מתבקש המומחה לפרט את רכיבי האחריות לתקופותיהם ולפי נושאים. להערכת הנהלת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים בשלב זה אין ביסוס לשינוי הערכות החברה בקשר לסכומים אותם היא צופה לקבל בגין תביעותיה מהמדינה.

13. ביום 21 בספטמבר, 2014 הנפיקה אשטרום נכסים בע"מ 121,080,000 ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה 9) בתמורה לערכן הנקוב (ברוטו). אגרות החוב אינן צמודות למדד ו/או למטבע כלשהו והן נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.9%. אגרות החוב תעמודנה לפרעון בחמשה עשר תשלומים שנתיים לא שווים ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2029.

14. בהמשך לאמור בבאור (1)6 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר חוב שותף (להלן - "השותף הקודם") של אשדר בעסקה משותפת בפרוייקט חוף הצוק בתל-אביב על סך של כ-74 מליון ש"ח, חתם השותף הקודם על הסכם למכירת זכויותיו והתחייבויותיו בפרוייקט לצד שלישי (להלן - "השותף החדש") הכפוף לקבלת הסכמת אשדר. בהתאם לכך, ביום 30 בספטמבר 2014 נחתם הסכם בין אשדר והשותף החדש בדבר סילוק מלוא חוב השותף הקודם בפרוייקט, הכולל סכומים שהעבירה אשדר למימון הוצאות העסקה המשותפת חלף השותף הקודם וכן ריבית בגין סכומים אלה, בסכום שיעמוד על סך של 87.5 מליון ש"ח, ובדבר הסכמת אשדר להעברת הזכויות וההתחייבויות בפרוייקט מהשותף הקודם לשותף החדש. כתוצאה מהאמור רשמה אשדר בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2014 הכנסות מימון בסך של 13.5 מליון ש"ח. הסכומים כאמור הועברו לאשדר בתחילת חודש אוקטובר 2014.

15. ביום 19 באוקטובר, 2014 הומצאה לסיטיפס בקשה לאישור תביעה כייצוגית לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד סיטיפס בסך של 360 מליון ש"ח בטענה לקיומו של מפגע רעש בדמות צפצוף הנשמע בתוך קרון הרכבת לפני תחילת הנסיעה מהתחנה. בשלב זה סיטיפס ויועציה המשפטיים עדיין לומדים את הטענות המפורטות בבקשה, כך שאין באפשרות החברה להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל. בדוחות הכספיים לא נערכה כל הפרשה בגין תביעה זו.

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

16. ביום 30 באוקטובר 2014, נמסרה לחברה הודעה מועדת המכרזים של חברת נמלי ישראל ולפיה, ההצעה אותה הגישו החברה ושפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ (להלן: "השותף") לחברת נמלי ישראל (להלן: "חנ"י" או "המזמין"), באמצעות תאגיד ייעודי (להלן: "התאגיד הייעודי") (חלקה של החברה בתאגיד הייעודי 50%), במכרז להקמת "נמל המפרץ" בנמל חיפה ובכלל זה לביצוע עבודות להקמת שוברי גלים, מזחים, עבודות חפירה ימית ועבודות תשתית נוספות (להלן: "ההצעה", "המכרז" ו-"הפרויקט"), נבחרה כהצעה זוכה במכרז בתמורה לסך של כ-4 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ-2 מיליארד ש"ח) (להלן: "התמורה הצפויה"), והכול כמפורט להלן:

א. בהתאם לתנאי המכרז תקופת ביצוע הפרויקט צפויה להימשך כ-75 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות, אשר צפוי להתקבל להערכת החברה בחודשים הקרובים. התאגיד הייעודי יהיה רשאי לבצע את עבודות הקמת הפרויקט באמצעות קבלני משנה בכפוף לתנאי המכרז. בהתאם לתנאי המכרז, תשולם התמורה הצפויה בהתאם להתקדמות העבודות בפרויקט ותהא צמודה למדדים שנקבעו במכרז (55% מהתמורה תהיה צמודה לממד המחירים לצרכן ו-45% מהתמורה תהיה צמודה לשער החליפין אירו/ש"ח).

ב. בנוסף, תנאי המכרז כוללים הוראות בדבר הטלת קנסות בשל אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט כמקובל במכרזים מסוג זה ובכפוף לתנאי המכרז.

ג. במסגרת הקמת הפרויקט ולשם הבטחת קיום מלוא התחייבות התאגיד הייעודי על פי תנאי המכרז, יעמיד התאגיד הייעודי עם תחילת ביצוע הפרויקט ערבויות ביצוע בהיקף של 10% מן התמורה הצפויה (להלן: "ערבויות הביצוע"). ערבויות הביצוע יהיו בתוקפן עד בסמוך לאחר העברת הפרויקט לידי חנ"י. בנוסף התחייבה החברה הייעודית להעמדת ערבויות בדק ואחריות לתקופה של עד 3 שנים (עם אפשרות להארכתה בשנתיים נוספות), לאחר מסירת הפרויקט לידי חנ"י.

ד. תכנון הפרויקט בוצע ע"י המזמין והביצוע בפועל יהיה על פי כתב הכמויות בהצעת התאגיד הייעודי למכרז שהוגשה בהליך המכרזי והתאגיד הייעודי יהא רשאי להגיש למפקח הפרויקט מטעם חנ"י, בקשות לשינוי תכנון אשר תהיינה כפופות לאישור חנ"י, כמקובל במכרזים מסוג זה.

ה. עובר למועד הגשת ההצעה, חתמו החברה והשותף, על הסכם בעלי מניות בתאגיד הייעודי, המסדיר את יחסיהן בקשר עם אחזקותיהם בתאגיד הייעודי וניהול הפרויקט (להלן: "הסכם בעלי המניות"). הסכם בעלי המניות כולל הוראות כמקובל בקשר עם מינוי דירקטורים לחברה הייעודית (אשר יעשה באופן יחסי להחזקותיהם בחברה הייעודית), וכן בקשר עם קבלת ההחלטות בנוגע לניהול השוטף של הפרויקט ובכלל זאת בחירת קבלני המשנה, ספקים והעמדת מימון על ידי הצדדים להסכם לתאגיד הייעודי.

ו. בהתאם לתנאי המכרז המזמין והתאגיד הייעודי יחלו בהליכים הקבועים לקראת חתימה על ההסכם לביצוע הפרויקט.

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.

-----

F:\W2000\w2000\921326\M\14\C9-ASHTROM GROUP-IFRS.docx

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2014 ולתקופות של תשעה 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-157 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2014 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-31 מליון ש"ח וסך של כ-23 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה 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 מזהים 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,  
24 בנובמבר, 2014

## דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

### 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 בספטמבר 2014 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר		
	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<b>נכסים שוטפים</b>			
24,491	34,987	193,079	מזומנים ושווי מזומנים
807	11,986	91,912	השקעות לזמן קצר
347,772	342,007	443,343	לקוחות והכנסות לקבל
15,325	14,138	16,607	חייבים ויתרות חובה
503	3,599	2,829	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>388,898</u>	<u>406,717</u>	<u>747,770</u>	
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
1,436,343	1,415,259	1,469,958	השקעה בחברות מוחזקות
384,686	365,027	493,499	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
110,223	111,139	107,180	חייבים בגין הסדר זכיון
14,407	-	15,119	חובות והשקעות אחרות
155,435	152,434	148,066	רכוש קבוע
66,338	67,566	66,338	מסים נדחים
<u>2,167,432</u>	<u>2,111,425</u>	<u>2,300,160</u>	
<u>2,556,330</u>	<u>2,518,142</u>	<u>3,047,930</u>	

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

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

התחייבויות שוטפות

420,612	473,121	25,957	אשראי מתאגידים בנקאיים
240,117	183,122	58,876	הלוואות מאחרים
-	75,000	69,266	הלוואות מבעלי מניות
		65,000	הלוואות מצדדים קשורים
129,958	102,288	148,609	קבלני משנה וספקים
24,975	10,030	14,021	מקדמות ממזמיני עבודות
42,609	31,716	49,811	זכאים ויתרות זכות
11,380	21,346	23,570	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>869,651</u>	<u>896,623</u>	<u>455,110</u>	

התחייבויות לא שוטפות

6,744	42,474	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
94,057	84,468	-	הלוואות מבעלי מניות
81,794	80,812	-	מקדמות בקשר עם חברה כלולה
196,414	107,391	208,857	הלוואות מאחרים
387,565	429,708	-	הלוואות מחברות מוחזקות
-	-	1,169,917	אגרות חוב
4,825	6,161	12,605	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>771,399</u>	<u>751,014</u>	<u>1,391,379</u>	

הון

57,066	57,066	56,970	הון המניות
299,760	299,760	553,581	פרמיה על מניות
(4,000)	(4,000)	-	מניות אוצר
661,446	611,810	703,739	יתרת רווח
(98,992)	(94,131)	(112,849)	קרנות הון
<u>915,280</u>	<u>870,505</u>	<u>1,201,441</u>	
<u>2,556,330</u>	<u>2,518,142</u>	<u>3,047,930</u>	

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

24 בנובמבר, 2014

ישעיהו אברמוביץ האחראי 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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
646,989	171,257	291,496	408,404	794,116	הכנסות
589,693	165,000	276,036	381,593	746,266	עלות ההכנסות
57,296	6,257	15,460	26,811	47,850	רווח גולמי
4,632	1,274	3,384	4,762	11,473	הוצאות הנהלה וכלליות
52,664	4,983	12,076	22,049	36,377	רווח תפעולי
10,529	3,744	8,796	10,935	12,613	הכנסות מימון
(70,859)	(18,698)	(20,557)	(55,290)	(68,859)	הוצאות מימון
(1,102)	(884)	(2,965)	7	(6,935)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(8,768)	(10,855)	(2,650)	(22,299)	(26,804)	הפסד לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
129,028	35,130	31,778	93,967	64,561	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
120,260	24,275	29,128	71,668	37,757	רווח נקי 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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
120,260	24,275	29,128	71,668	37,757	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:</u>
(65,867)	(11,707)	28,821	(44,824)	12,257	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
17,591	-	-	15,284	-	<u>סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:</u> הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
1,102	-	-	-	(7,742)	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
18,693	-	-	15,284	(7,742)	
(47,174)	(11,707)	28,821	(29,540)	4,515	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
73,086	12,568	57,949	42,128	42,272	סה"כ רווח 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 בספטמבר 2013		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013	
	2013	2014	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

120,260	24,275	29,128	71,668	37,757
---------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים  
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

1,477	192	172	1,131	685
4,040	1,117	749	3,101	2,229
10,735	4,667	364	8,555	20,293
-	-	2,029	-	2,718
46,513	12,169	23,336	33,606	52,078
(2,224)	(1,456)	(326)	(2,209)	20
2,561	764	2,253	3,325	3,230
(14)	-	2	(18)	(15)
(1,284)	68	40	(1,296)	23
(129,028)	(35,130)	(31,778)	(93,967)	(64,561)
482	1	(195)	319	38
(66,742)	(17,608)	(3,354)	(47,453)	16,738

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 ופעילית ערך השקעות  
רווח מממוש רכוש קבוע והשקעות  
רווח בגין חברות מוחזקות  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(58,946)	(8,998)	(3,683)	(53,181)	(95,571)
(2,674)	7,556	5,811	(4,508)	(1,123)
11,795	4,836	(802)	(3,150)	(10,954)
82,252	17,118	(15,400)	54,582	18,651
(2,688)	6,448	12,167	(13,581)	12,140
29,739	26,960	(1,907)	(19,838)	(76,857)

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:

8	1	-	9	-
19,840	-	-	16,079	48,544
19,848	1	-	16,088	48,544
103,105	33,628	23,867	20,465	26,182

מסים שהתקבלו  
דיבינד שהתקבל

מזומנים נטו שנבעו מפעילות 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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	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	31,250	-	47,306	-	השקעה בחברות מוחזקות
-	-	-	-	(9,419)	רכישת רכוש קבוע
(391)	(8)	(64)	(8)	(64)	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון
3,921	908	971	2,915	2,864	תמורה ממימוש רכוש קבוע
2,810	449	154	2,647	1,787	מתן הלוואות ואשראי אחר לצדדים קשורים
(2,561)	(764)	(2,909)	(3,325)	(3,942)	השקעה בפקדונות לזמן ארוך
(14,407)	-	-	-	-	גביית (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
10,038	(244)	(1,074)	(1,141)	(91,105)	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שנבעו מפעילות) השקעה של החברה
46,716	31,591	(2,922)	48,394	(99,879)	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(119,206)	(30,050)	(19,288)	(39,073)	(486,585)	פרעון הלוואות מחברות מוחזקות
111,571	392	-	20,392	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(152,000)	(5,554)	(1,393)	(136,612)	(204,971)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
20,000	-	-	-	(120,030)	קבלת (פרעון) הלוואות מבעלי מניות
-	20,000	-	75,000	65,000	קבלת הלוואות מצדדים קשורים
-	-	137	-	257,725	הנפקת מניות
-	-	-	-	1,167,199	הנפקת אגרות חוב
37,920	(8,857)	54,411	57,129	(383,975)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(46,513)	(12,169)	(23,336)	(33,606)	(52,078)	ריבית ששולמה
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(148,228)	(36,238)	10,531	(56,770)	242,285	
					<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,593	28,981	31,476	12,089	168,588	
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
22,898	6,006	161,603	22,898	24,491	
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
24,491	34,987	193,079	34,987	193,079	

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



1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2014 ולתקופות של תשעה 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 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). 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\9-ASHTROM GROUP-IFRS-SOLO.docx

המרינה הכחולה בע"מ

דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר 2014 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 בספטמבר, 2014 בסך של כ-146 מליון ש"ח אשר מומן בעיקרו בהלוואות בעלי המניות ובדבר גרעון בהון החוזר של החברה בסך של כ-128 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	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים שוטפים</b>
500	562	411	מזומנים ושווי מזומנים
186	743	789	חייבים ויתרות חובה
54,613	54,613	54,613	מקרקעין מיועדים למכירה
55,299	55,918	55,813	
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
124,765	124,765	124,765	מקרקעין
3,875	4,088	3,232	מרינה, נטו
60	9	107	רכוש קבוע, נטו
128,700	128,862	128,104	
183,999	184,780	183,917	
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
55,000	54,863	44,725	אשראי מתאגידים בנקאיים
53,270	53,270	53,270	מקדמות מרוכשי מקרקעין
83,068	82,860	82,505	התחייבויות להשלמת עבודות
456	582	525	ספקים וקבלני משנה
2,778	2,870	2,648	זכאים ויתרות זכות
194,572	194,445	183,673	
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
126,551	127,126	146,122	הלוואות מבעלי מניות
			<b>גרעון בהון</b>
(* - 9,577)	(* - 9,577)	(* - 9,577)	הון מניות
84,586	81,383	85,686	פרמיה על מניות
(231,287)	(227,751)	(241,141)	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה
			יתרת הפסד
(137,124)	(136,791)	(145,878)	
183,999	184,780	183,917	

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

4 בנובמבר, 2014			
אור אריאלי	אליהו ברקאי	אברהם נוסבאום	תאריך אישור הדוחות הכספיים
האחראית לענייני הכספים בחברה	חבר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
5,364	1,342	1,236	3,942	3,819	הכנסות מתפעול המרינה
5,064	1,116	977	3,467	3,521	עלות תפעול המרינה
969	253	145	827	613	הוצאות הנהלה וכלליות
6,033	1,369	1,122	4,294	4,134	סה"כ עלויות
(669)	(27)	114	(352)	(315)	רווח (הפסד) תפעולי
(13,454)	(3,442)	(3,088)	(10,235)	(9,539)	הוצאות מימון
(14,123)	(3,469)	(2,974)	(10,587)	(9,854)	הפסד
(14,123)	(3,469)	(2,974)	(10,587)	(9,854)	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)
(9,854)	(9,854)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
1,100	-	1,100	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
<u>(145,878)</u>	<u>(241,141)</u>	<u>85,686</u>	<u>9,577</u>	<u>(* -</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2014</u>

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)
(10,587)	(10,587)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
2,742	-	2,742	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
<u>(136,791)</u>	<u>(227,751)</u>	<u>81,383</u>	<u>9,577</u>	<u>(* -</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2013</u>

סה"כ הון	יתרת הפסד	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות	
(142,904)	(238,167)	85,686	9,577	(* -	יתרה ליום 1 ביולי, 2014
(2,974)	(2,974)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
<u>(145,878)</u>	<u>(241,141)</u>	<u>85,686</u>	<u>9,577</u>	<u>(* -</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2014</u>

(\* 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	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
(134,059)	(224,282)	80,646	9,577	(* -	<u>יתרה ליום 1 ביולי, 2013</u>
(3,469)	(3,469)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
737	-	737	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
<u>(136,791)</u>	<u>(227,751)</u>	<u>81,383</u>	<u>9,577</u>	<u>(* -</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2013</u>
קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה					
מבוקר אלפי ש"ח					
(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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2013	2014	2013	2014	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
(14,123)	(3,469)	(2,974)	(10,587)	(9,854)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
הפסד					
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
868	217	236	653	648	פחת רכוש קבוע ומעגנה
13,454	3,442	3,088	10,235	9,539	הוצאות מימון
14,322	3,659	3,324	10,888	10,187	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
165	(383)	(339)	(392)	(603)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(9,490)	(3,905)	-	(9,490)	-	ירידה במקדמות מרוכשי מקרקעין
(198)	(191)	(22)	(406)	(563)	ירידה בהתחייבויות להשלמת עבודות עלייה (ירידה) בספקים, קבלני משנה וזכאים ויתרות זכות
299	109	(105)	401	390	מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
(9,224)	(4,370)	(466)	(9,887)	(776)	ריבית ששולמה
(5,340)	(1,309)	(1,248)	(3,970)	(3,995)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(14,365)	(5,489)	(1,364)	(13,556)	(4,438)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(53)	-	(5)	-	(52)	רכישת רכוש קבוע
(53)	-	(5)	-	(52)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
14,100	4,100	11,201	13,300	14,401	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות
-	-	(10,000)	-	(10,000)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
14,100	4,100	1,201	13,300	4,401	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(318)	(1,389)	(168)	(256)	(89)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
818	1,951	579	818	500	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
500	562	411	562	411	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 בספטמבר, 2014 ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר, 2014 לחברה גרעון בהון בסך של כ-146 מליון ש"ח, גרעון בהון חוזר בסך של כ-128 מליון ש"ח ובעלי מניות העמידו הלוואות בעלים לחברה, ללא מועד פרעון, בסך של כ-146 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 לראשונה 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 בתקופת הדוח

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\9-IFRS.docx