



קבוצת אשדוד בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרץ 2015

קבוצת אשטרום בע"מ

31 במרץ 2015

תוכן העניינים:

א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

ב' - דוחות כספיים ביניים מאוחדים

**ג' - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

קבוצת אשדוד בע"מ
(להלן: "החברה" ו/או "הקבוצה")

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרץ, 2015

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופה המדווחת ועד למועד פרסום דוח זה.

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. כללי

לחברה שמונה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2015, לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 שפורסם ביום 31 במרץ 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-067984) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2014"). להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות אלה:

א. **קבלנות בניה ותשתית בישראל** - פעילות הקבוצה בתחום מתמקדת בעבודות בניה ותשתית בישראל כגון: עבודות בניה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ושלא למגורים, למגוון לקוחות מהסקטור הפרטי, הציבורי והממשלתי. פעילות זו מבוצעת על ידי החברה עצמה וכן על ידי אשדוד קבלנות באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

ב. **זכיינות** - הפעילות בתחום זה כוללת זכיינות (Concession) מגוונת בישראל בדרך של השתתפות במכרזים וביצוע (מימון, תכנון ותפעול) של פרויקטים לאומיים גדולים בתחום התשתיות והדור.

ג. **תעשיות** - תחום פעילות זה כולל בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של חומרי גלם לענף הבנייה. פעילות החברה בתחום זה מבוצעת בעיקר בישראל, וזאת ע"י אשדוד תעשיות והחברות הבנות שלה.

ד. **קבלנות בניה ותשתית בחו"ל** - פעילות הקבוצה בתחום מתמקדת בעבודות בניה ותשתית בחו"ל, בין היתר בניגריה וג'מייקה. העבודות כוללות: עבודות בניה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ושלא למגורים למגוון לקוחות מהסקטור הפרטי, הציבורי והממשלתי. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מתבצעת על ידי אשדוד אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

ה. **יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל** - פעילות הקבוצה בתחום הפעילות מתבצעת בעיקר בארה"ב, וכן בפורטוגל, רומניה ובולגריה, וכוללת ייזום, פיתוח ומכירה הן של קרקעות מפותחות (לבניה למגורים) והן של יחידות דיור. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת על ידי אשדוד אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות שלה.

- ו. נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה - פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים ומסחר בסרביה, רומניה ובולגריה. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת בעיקר על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות שלה.
- ז. נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה - פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים, מלונאות ומסחר בישראל ובגרמניה. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת על ידי אשטרום נכסים והחברות המוחזקות שלה.
- ח. יזמות נדל"ן למגורים בישראל - פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כוללת ייזום פרויקטים למגורים בישראל ומבוצעת על ידי אשדר והחברות המוחזקות שלה.

2. להלן טבלת עיקרי הנתונים הכספיים של הקבוצה כפי שאלה מוצגים בדוחותיה הכספיים

(במאות) (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרץ 2014	ליום 31 במרץ 2015	
3,004,052	763,932	733,308	<u>הכנסות</u>
462,239	121,351	116,637	<u>רווח גולמי</u>
317,818	57,736	55,956	<u>רווח תפעולי</u>
179,805	37,576	56,961	<u>רווח לפני מיסים</u>
156,276	28,334	42,603	<u>רווח נקי לתקופה</u>
67,737	12,282	20,443	<u>רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</u>
8,632,420	8,357,449	8,684,323	<u>סך מאזן</u>
1,276,333	931,648	1,181,685	<u>הון המיוחס לבעלים של החברה</u>
1,874,338	1,460,788	1,795,755	<u>סה"כ הון עצמי</u>

3. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2014	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		שיעור השינוי ביחס לשנתי (%)	הסברי החברה
	2015	2014		באלפי ש"ח	ב- %		
מזומנים ושווי מזומנים	273,744	146,943	232,548	126,801	86.3%	17.7%	יתרת מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר הסתכמו לסך של 841 מליון ש"ח לעומת יתרה של 917 מליון ש"ח ב-31.12.14 (ירידה של כ-8%), בקבוצת אשטרום היתה ירידה של 64 מליוני ש"ח הנובעת מהחזר הלוואה בסך 70 מליוני ש"ח לבעלי מניות. באשטרום נכסים היתה ירידה של כ-50 מליון ש"ח הנובעת בעיקר מרכישת נכס בפרנקפורט.
השקעות לזמן קצר	567,523	569,262	684,548	(1,739)	-	(17.1)%	באשדר היתה עליה בסעיפים אלה בסך של כ-53 מליון ש"ח בעיקר מקבלת נטו של אשראי בנקאי לזמן קצר והלוואות לז"א בסך כ-87 מליוני ש"ח ומשחרור עודפים במסגרת פרויקטים שבנייתם הסתיימה ששימשו בין השאר לרכישת קרקעות לבניה ולפרעון שוטף של אג"ח. העליה ביתרות לעומת 31.3.14 נובעת מתמורת ההנפקה של החברה.
לקוחות והכנסות לקבל	892,315	869,795	864,052	22,520	2.6%	3.3%	העליה לעומת 31.12.14 הינה בעיקרה בגין גידול בלקוחות בתחום הקבלנות בישראל (עליה של כ-19 מליון ש"ח).
חייבים ויתרות חובה	102,066	206,247	105,914	(104,181)	(50.5)%	(3.7)%	הירידה לעומת 31.3.14 הינה בעיקר באשדר ונובעת מפרעון יתרת חוב של שותף בפרויקט "חוף הצוק" ומפרעון יתרות חוב של רשויות מקומיות לאשדר.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,535,457	1,681,311	1,527,011	(145,854)	(8.7)%	0.1%	הירידה לעומת 31.3.14 הינה באשדר ונובעת מההשקעות שבוצעו בפרויקטים שונים מחד גיסא ומאידך מזקיפת עלויות לרווח והפסד בגין דירות שאוכלסו במהלך השנה. באשטרום נכסים היתה ירידה של 41 מליון ש"ח לעומת 31.3.14 הנובעת ממסירות של שטחים בפרויקט ויטאואר לרוכשים. כמו כן, בתקופת הדוח, ביצעה החברה איחוד לראשונה של חברה כלולה (המרינה הכחולה בע"מ), אשר תרם כ-55 מליון ש"ח.
מלאי	87,542	75,623	90,891	11,919	15.8%	(3.6)%	העלייה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מעליה במלאי מפעל אשדוד ובאשטרום תעשיות.
סה"כ נכסים שוטפים	3,458,647	3,549,181	3,504,964	(90,534)	(2.5)%	(1.3)%	יחס ההון החוזר עומד על 1.24 לעומת 1.38 ב-31.12.14 ולעומת 0.98 ב-31.3.14. העליה החדה לעומת 31.3.14 נובעת מפרעון הלוואות מבנקים ואחרים בעקבות הנפקת ני"ע של החברה.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2014	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		שיעור השינוי ביחס לשנתי (%)	הסברי החברה
	2015	2014		באלפי ש"ח	ב- %		
קרקעות לבניה	807,735	497,306	613,050	310,429	62.4%	31.8%	באשר היתה עליה לעומת 31.12.14 של כ-74 מליון ש"ח הנובעת בעיקרה מתשלומים בסך כ-66 מליון ש"ח עבור רכישת קרקע בכפר יונה. כמו כן היה גידול של 126 מליון ש"ח הנובע מאיחוד לראשונה של המרינה הכחולה.
נדל"ן להשקעה בהקמה	203,633	210,636	210,457	(7,003)	(3.3)%	(3.3)%	הסעיף כולל את פרויקט אשטרום אינטרנשיונל בבלגרד בו הושקעו בתקופה כ-6 מליון ש"ח ונרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך כ-18 מליון ש"ח. כמו כן הסעיף כולל לראשונה את הפרויקט לבניית דירות להשכרה בחיפה ביתר של כ-5 מליון ש"ח
חייבים בגין הסדרי זיכיון	103,150	108,372	105,967	(5,222)	(4.8)%	(2.6)%	הסעיף מייצג את 4 בתי המשפט כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכויות. הירידה בהשוואה ליתרה ב-31.12.14 נובעת מהחזרי קרן החייבים בסך של כ-3 מליון ש"ח.
השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה	97,146	120,748	91,743	(23,602)	(19.6)%	5.9%	הסעיף מייצג בעיקר את מניות מבטח שמיר המוחזקות ע"י אשטרום נכסים והמוצגות לפי שווי שוק. העליה לעומת 31.12.14 נובעת משערוך ההשקעות לשווי השוק. הירידה לעומת 31.3.14 נובעת מירידה משמעותית בשער המניה שבעקבותיו הכירה החברה בשנת 2014 בהפסד של 32 מליון ש"ח (כולל ביטול קרן הון).
נדל"ן להשקעה	2,531,821	2,518,319	2,615,932	13,502	0.5%	(3.2)%	הירידה לעומת 31.12.14 נובעת בעיקר מהפרשי תרגום שליליים בסך כ-88 מליון ש"ח עקב ירידת שער האירו ב-9.5% ברבעון הראשון של 2015. כמו כן היו השקעות בתקופה לעיל בסך כ-6 מליון ש"ח בעיקר בפרויקט של אשטרום נכסים בדורטמונד.
חברות כלולות	719,676	688,385	747,905	31,291	4.6%	(3.7)%	הירידה לעומת 31.12.14 נובעת מאיחוד לראשונה של המרינה הכחולה שהקטינה סעיף זה בסך 35 מליון ש"ח. כמו כן נרשמו בתקופת הדוח, רווחי אקוויטי בסך 6 מליון ש"ח.

חובות והשקעות אחרות	127,334	86,484	105,955	36,527	42.2%	16.1%	החובות הינם בעיקר בגין הלואות לחברות כלולות, למוכרי קרקע ולרשויות מקומיות באשדר. העליה בחובות לעומת 31.12.14 נובעת בעיקרה ממכשירים פיננסיים נגזרים בסך 27 מליון ש"ח בגין נמל המפרץ.
רכוש קבוע	430,958	411,015	431,409	19,943	4.8%	--	בתקופת הדו"ח היו תוספות בסך 12 מליון ש"ח בעיקר באשטרום תעשיות, באשטרום אינטרנשיונל ובמפעל אשדוד, הפרשי תרגום שליליים של 1 מליון ש"ח והפרשה לפחת של כ-11 מליון ש"ח. העליה לעומת 31.3.14 נובעת בעיקר משערוכים של קרקעות בקבוצת אשטרום ובאשטרום תעשיות שבוצעו בדצמבר 2014.
נכסים לא שוטפים אחרים	204,223	167,003	205,038	37,220	22.3%	--	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים לזמן ארוך שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס. העליה לעומת 31.3.14 נובעת מהטבות מס בחברה בסך כ-15 מליון ש"ח ובאשטרום אינטרנשיונל בסך 17 מליון ש"ח שנרשמו ב-31.12.14.
סה"כ נכסים לא שוטפים	5,225,676	4,808,268	5,127,456	417,408	8.7%	1.9%	
סה"כ נכסים	8,684,323	8,357,449	8,632,420	326,874	3.9%	0.6%	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2014	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		שיעור השינוי ביחס לשנתי (%)	הסברי החברה
	2015	2014		באלפי ש"ח	ב- %		
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	4,861,395	4,903,377	4,957,614	(41,982)	(0.9)%	(1.9)%	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח 31.12.14. בתקופת הדו"ח פרעו חברות בנות של החברה אגרות חוב בסך 75 מליון ש"ח וכן נפרעו הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 28 מליון ש"ח, נפרעו הלוואות מבעלי מניות בסך 70 מליון ש"ח ובמקביל קיבלה החברה הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים בסך 104 מליון ש"ח.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2014	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		שיעור השינוי ביחס לשנתי (%)	הסברי החברה
	2015	2014		באלפי ש"ח	ב- %		
אשראי מתאגידים בנקאיים	337,263	965,142	286,583	(627,879)	(65.1)%	17.7%	עיקר העליה בתקופת הדוח נטו הינה בחברה (כ-23 מליון ש"ח) ובאשראי (כ-29 מליון ש"ח) בעיקר בגין הפרויקטים בכפר יונה ובנווה מונסון. הירידה החדה לעומת 31.3.14 נובעת מפירעון הלוואות באמצעות תמורת הנפקת ני"ע של החברה.
הלוואות מאחרים	55,000	71,755	55,000	(16,755)	(23.4)%	--	יתרה בסך 55 מליון ש"ח ללא שינוי מ-31.12.14.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	694,402	708,524	600,640	(14,122)	(2)%	15.6%	היתרה בסך 694 מליון ש"ח כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 428 מליון ש"ח (כולל הלוואה מקרן מנוף בסך 122 מליון ש"ח שהחל מהרבעון השני של שנת 2015 תוצג בהתחייבויות הלא שוטפות) וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 266 מליון ש"ח. הירידה לעומת 31.3.14 נובעת מפרעון הלוואות מבנקים באמצעות תמורת ההנפקה.
הלוואות מבעלי מניות	--	96,463	70,000	(96,463)	(100)%	(100)%	היתרות בתקופות הקודמות הינן הלוואות מבעלי מניות שנפרעו ברבעון הראשון (70 מליון ש"ח נפרעו ב-1.1.15 מכספי פקדון באותו סכום שהופקד בנאמנות).
הלוואה מצד קשור	--	90,000	--	(90,000)	(100)%	--	הלוואות מצד קשור שנפרעו בתקופת הדו"ח.
קבלני משנה וספקים	570,356	539,586	492,889	30,770	5.7%	15.7%	העליה נובעת מאיחוד לראשונה של המרינה הכחולה בסך 83 מליון ש"ח.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	169,276	168,807	170,710	469	0.3%	(0.8)%	הסעיף מבטא את ההתחייבויות בגין שירותי בניה בפרויקטים השונים באשר.

מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות	679,953	765,979	650,613	(86,026)	(11.2)%	4.5%	הקטיון לעומת 31.3.14 נטו נובע ממקדמות שהתקבלו באשרד בסך של כ-663 מליון ש"ח ומנגד קטיון בשל זקיפת הכנסות ממכירת יח"ד לדוח רווח והפסד בסך של כ-760 מליון ש"ח. וכן ירידה של 38 מליון ש"ח בהתחייבויות בגין עבודות בחו"ל הקמה בקבוצה הקבלנית בארץ ובחו"ל. הגידול לעומת 31.12.14 נובע מאיחוד לראשונה של המרינה הכחולה בסך של כ-53 מליון ש"ח.
התחייבויות שוטפות אחרות	279,941	200,418	217,308	79,523	39.7%	28.8%	העליה נובעת בעיקר מדיבידנד לשלם באשרד ובקבוצת אשטרום בסך של כ-33 מליון ש"ח. כמו כן הסעיף כולל הוצאות ריבית לשלם על אג"ח והלוואות אחרות בסך של כ-70 מליון ש"ח לעומת כ-50 מליון ש"ח ב-31.12.14.
סה"כ התחייבויות שוטפות	2,786,191	3,606,674	2,543,743	(820,483)	(22.7)%	9.5%	

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2014	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		שיעור השינוי ביחס לשנתי (%)	הסברי החברה
	2015	2014		באלפי ש"ח	ב-%		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	953,314	994,859	903,611	(41,545)	(4.2)%	5.5%	עיקר העליה לעומת 31.12.14 נובעת מהלוואה שנלקחה ע"י אשרד (כ-58 מליון ש"ח) לפרויקט בכפר יונה. הירידה לעומת 31.3.14 הינה בעיקר באשטרום נכסים והיא נובעת מהלוואות שנלקחו מבנקים בגרמניה לצורך רכישת 8 נכסים מניבים בגרמניה. יתרת ההלוואות ירדה עקב הירידה בשער החליפין של היורו שירד בתקופת הדו"ח ב-9.5%.
מקדמות בקשר עם חברה כלולה	--	82,553	--	(82,553)	(100)%	--	היתרה ב-31.3.14 מבטאת את המקדמות שנתקבלו ממכירת מניות סיטיפס בע"מ ושלחברה היתה אופציה לרכישתן מחדש. בעקבות ההנפקה מימשה החברה את האופציה ורכשה מחדש את המניות.
הלוואות מאחרים	187,833	414,797	312,577	(226,964)	(54.7)%	(40)%	הירידה לעומת 31.3.14 נובעת מפרעון הלוואה מקרן מנוף בסך של כ-109 מליון ש"ח. מכספי תמורת ההנפקה. כמו כן הלוואה מקרן מנוף בסך 122 מליון ש"ח מויינה לחלויות שוטפות.
אגרות חוב	2,633,583	1,561,837	2,729,203	1,071,746	68.6%	(3.5)%	הסעיף מורכב מאג"ח באשטרום נכסים בסך 1,101 מליון ש"ח (970 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשרד בסך 628 מליון ש"ח (493 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובחברה בסך 1,170 מליון ש"ח.
מכשירים פיננסיים נגזרים	59,548	--	--	59,548	--	--	התחייבות בגין גידור מכשירים פיננסיים בנמל המפרץ. ראה באור 6 לדוחות הכספיים.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	268,099	235,941	268,948	32,158	13.6%	--	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך. בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים יש עליה של כ-10 מליון ש"ח לעומת 31.3.2014 בגין הוצאות שכר לנושאי משרה בחברה.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	4,102,377	3,289,987	4,214,339	812,390	24.7%	(2.6)%	
סה"כ התחייבויות	6,888,568	6,896,661	6,758,082	(8,093)	(0.1)%	1.9%	

ו. הון עצמי

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2014	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		שיעור השינוי ביחס לשנתי (%)	הסברי החברה
	2015	2014		באלפי ש"ח	ב-%		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,181,685	931,648	1,276,333	250,037	26.8%	(7.4)%	הירידה לעומת 31.12.14 לאחר רווח נקי בסך של כ-20 מליון ש"ח נובעת מהפסד כולל אחר בסך כ-78 מליון ש"ח וכן עקב חלוקת דיבידנד בסך 30 מליון ע"י החברה. יחס ההון העצמי להיקף המאזן הינו 13.6% לעומת 14.7% ב-31.12.14.
זכויות שאינן מקנות שליטה	614,070	529,140	598,005	84,930	16.1%	2.7%	הרווח הנקי והרווח הכולל האחר תרמו כ-5 מליון ש"ח (22 מליון ש"ח ברווח הנקי ו-17 מליון ש"ח הפסד כולל אחר), רכישת מניות המיעוט בחברה בת הקטינה הסעיף ב-9 מליון ש"ח, דיבידנד שחולק למיעוט תרם לירידה של כ-25 מליון ש"ח ומכירת מניות באוצר ע"י אשטרום נכסים תרמה כ-48 מליון ש"ח.
<u>סה"כ הון עצמי</u>	<u>1,795,755</u>	<u>1,460,788</u>	<u>1,874,338</u>	<u>334,967</u>	<u>22.9%</u>	<u>(4.2)%</u>	סה"כ ההון העצמי מסתכם ב-1,796 מליון ש"ח (ירידה של 78 מליון ש"ח לעומת 31.12.14 מהסיבות שהוזכרו לעיל). הגידול לעומת 31.3.14 נובע בעיקר מהנפקת המניות לציבור שתרכזה 258 מליון ש"ח להון העצמי. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף מאזן עומד על 20.7% לעומת 21.7% ב-31.12.14.

4. תוצאות הפעילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ			
	2014	2015		
3,004,052	763,932	733,308	א	הכנסות
2,541,813	642,581	616,671		עלות ההכנסות
462,239	121,351	116,637	ב	רווח גולמי
93,532	(8,115)	(1,831)	ג	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
33,291	8,832	8,927	ד	הוצאות מכירה ושיווק
201,684	46,014	49,058	ה	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,978)	(654)	(865)	ו	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
317,818	57,736	55,956		רווח תפעולי
(270,283)	(44,970)	(25,340)	ז	הוצאות מימון
85,204	17,191	19,503	ח	הכנסות מימון
47,066	7,619	6,842	ט	חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות
23,529	9,242	14,358	י	מיסים על הכנסה
156,276	28,334	42,603	יא	רווח נקי
67,737	12,282	20,443		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
88,539	16,052	22,160		רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

נתוני רווח גולמי לפי מגזרים (באלפי ש"ח):

1-12/2014				1-3/2014				1-3/2015				
שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
5.16%	88,623	1,630,352	1,718,975	6.9%	28,645	385,969	414,614	6.3%	25,783	384,484	410,267	קבלנות בניה ותשתית בישראל
26.8%	2,177	5,942	8,119	20%	372	1,496	1,868	36.8%	750	1,290	2,040	זכיינות
9.0%	39,728	403,529	443,257	9.7%	10,631	99,100	109,731	6.4%	7,098	104,628	111,726	תעשיות
33.3%	53,718	107,799	161,517	30.3%	18,708	42,999	61,707	(8.5%)	(1,267)	16,258	14,991	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
4.6%	2,147	44,087	46,234	10.4%	1,147	9,955	11,102	25.7%	3,522	10,178	13,700	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
70.0%	10,741	4,601	15,342	65.3%	2,693	1,434	4,127	68.9%	2,556	1,152	3,708	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה
67.8%	193,402	91,891	285,293	71.7%	49,370	19,565	68,935	72.3%	48,246	18,513	66,759	נדל"ן מניב להשקעה בישראל וגרמניה
10.5%	82,290	704,152	786,442	4.6%	8,835	183,153	191,988	13.7%	28,099	177,357	205,456	יזמות נדל"ן למגורים בישראל
13.6%	472,826	2,992,353	3,465,179	14%	120,401	743,671	864,072	13.9%	114,787	713,860	828,647	סה"כ לפני התאמות
--	(10,587)	(450,540)	(461,127)	--	950	(101,090)	(100,140)	--	1,850	(97,189)	(95,339)	התאמות
15.3%	462,239	2,541,813	3,004,052	15.9%	121,351	642,581	763,932	15.9%	116,637	616,671	733,308	סה"כ

- א. הכנסות: היקף ההכנסות בתקופת הדו"ח במאזן המאוחד מסתכם ב-733 מליון ש"ח לעומת 764 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 4%) ולעומת 3,004 מליון ש"ח בכל שנת 2014. בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל היתה ירידה קטנה בהכנסות מ-415 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-410 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח. יש לציין כי צבר העבודות של תחום הקבלנות ותשתיות בישראל עלה בתקופת הדו"ח ב-827 מליון ש"ח והסתכם לכ-5,635 מליון ש"ח. בתחום התעשיות היתה עליה בהכנסות מ-110 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-112 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח. בכל שנת 2014 הסתכמו ההכנסות ב-443 מליון ש"ח. בתחום קבלנות בניה ותשתיות בחו"ל היתה ירידה חדה מ-62 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-15 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח עקב האטה בעבודת החברה בניגריה עקב חילופי השלטון. להערכת הנהלת החברה, העבודות בניגריה צפויות להתחדש במחצית השניה של 2015. בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ-11 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-14 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח. בתחום נדל"ן מניב להשקעה בישראל וגרמניה היתה ירידה קלה מ-69 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-67 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח. הירידה נובעת מכך שבתקופה המקבילה אשתקד ההכנסות כללו הכנסה חד פעמית של 3.7 מליון ש"ח דמי ניהול בגין רכישת פרויקט דיסלדורף 3. ללא הכנסה חד פעמית זו יש עליה של 2 מליון ש"ח בסך ההכנסות. בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל היתה עליה מ-192 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-205 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח. עיקר הגידול נובע מעליה במספר יחידות הדיור שאכלסה אשדר במהלך התקופה בפרויקטים מודיעין בוכמן שלב ב, ביתר עלית שלב א וגלי כרמל בטירת הכרמל שלב א.
- ב. רווח גולמי: הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם ב-117 מליון ש"ח לעומת 121 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 462 מליון ש"ח בשנת 2014. שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עומד על 15.9%. ללא שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת 15.3% בשנת 2014. הרווח הגולמי בתחום הקבלנות בישראל הסתכם ב-26 מליון ש"ח לעומת 29 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 89 מליון ש"ח בכל שנת 2014. שיעור הרווח הגולמי עומד על 6.3% לעומת 6.9% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 5.16% בשנת 2014. בתחום התעשיות, הרווח הגולמי עומד על 7 מליון ש"ח לעומת 11 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 40 מליון ש"ח בשנת 2014. שיעור הרווח הגולמי ירד מ-9.7% בתקופה המקבילה אשתקד ל-6.4% בתקופת הדו"ח. הירידה ברווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי נובעת בעיקרה משחיקה קלה במחירי המכירה ובתמחיל המוצרים ללקוחות תחום התעשייה. בתחום הקבלנות בחו"ל היה הפסד גולמי של כ-1 מליון ש"ח לעומת רווח של 19 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד נובע, כאמור, עקב האטה בעבודות בניגריה עד להתבהרות המצב הפוליטי במדינה. בשנת 2014 כלל הרווח של תחום הקבלנות בחו"ל, כ-22 מליון ש"ח שהתקבלו בתביעה המשפטית שהגישה החברה בגין עבודות שבוצעו בגינאה. בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל הסתכם הרווח הגולמי ב-3.5 מליון ש"ח לעומת רווח של כ-1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה ורווח של 2 מליון ש"ח בכל שנת 2014. שיעור הרווח הגולמי עלה ל-25.7% לעומת 10.4% בתקופה המקבילה אשתקד. בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בישראל וגרמניה הסתכם הרווח הגולמי ב-48 מליון ש"ח לעומת 49 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 193 מליון ש"ח בכל שנת 2014. אחוז הרווח

- הגולמי עומד על 72.3% לעומת 71.7% בתקופה המקבילה אשתקד.
- בתחום יזמות הנדל"ן למגורים בארץ הסתכם הרווח הגולמי ב-28 מליון ש"ח לעומת 9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 82 מליון ש"ח בכל שנת 2014. שיעור הרווח הגולמי עלה מ-4.6% בתקופה המקבילה אשתקד ל-13.7% בתקופת הדו"ח. העלייה ברווח הגולמי ובשיעורו נובעת מתמיהיל הפרויקטים ומתמיהיל הדירות שאוכלסו.
- ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה: בתקופה הדו"ח ירד ערך הנדל"ן להשקעה ב-1.8 מליון ש"ח לעומת ירידה של 8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליה של 93 מליון ש"ח בכל שנת 2014. הירידה ב-31.3.14 נובעת בעיקרה מפרויקט קניון בת ים באשטרום נכסים. הירידה בתקופת הדו"ח נובעת בעיקרה מפרויקט ABIC של אשטרום אינטרנשיונל ברומניה.
- ד. הוצאות מכירה ושיווק: בתקופת הדו"ח, הוצאות המכירה והשיווק הסתכמו ב-9 מליון ש"ח, ללא שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת 33 מליון ש"ח בשנת 2014.
- ה. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הכלליות הסתכמו ב-49 מליון ש"ח לעומת 46 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 202 מליון ש"ח בכל שנת 2014. העליה בהוצאות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מעליה בהוצאות השכר (כ-4.5 מליון ש"ח) כתוצאה מהסכמי השכר החדשים של המנהלים בעקבות ההנפקה.
- ו. הוצאות אחרות: הוצאות בסך כ-1 מליון ש"ח לא שינוי מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 3 מליון בכל שנת 2014. ההוצאות בשנת 2014 נובעות בעיקר מהפסד במימוש רכוש קבוע של כ-4 מליון ש"ח באינטרנשיונל ובאשטרום תעשיות.
- ז. הוצאות מימון, נטו: הוצאות המימון נטו הסתכמו ב-5.8 מליון ש"ח (הוצאות מימון בסך 25 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון בסך 20 מליון ש"ח), לעומת הוצאות מימון, נטו של 28 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (הוצאות מימון בסך 45 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון בסך 17 מליון ש"ח), ולעומת הוצאות מימון, נטו של 185 מליון ש"ח בכל שנת 2014 (הוצאות מימון בסך 270 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון בסך 85 מליון ש"ח). הירידה החדה בהוצאות המימון, נטו נובעת בעיקרה מירידת מדד המחירים לצרכן במהלך הרבעון בשיעור של 1.6% לעומת ירידה של 0.7% בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בתקופת הדו"ח חלה ירידה נוספת בשיעור של 0.15% בריבית בנק ישראל, וכן נרשם רווח מבטוחות סחירות בסך כ-12 מליון ש"ח. הוצאות המימון בתקופת הדו"ח כוללות הוצאה נטו של כ-4 מליון ש"ח בגין גידור מכשירים פיננסיים בפרויקט נמל המפרץ (ראה באור 6 לדוחות הכספיים).
- ח. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות נטו הסתכם ב-6.8 מליון ש"ח לעומת 7.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 47 מליון ש"ח בכל שנת 2014. עיקר הרווח בתקופת הדו"ח נובע מחברת חוצות המפרץ (כ-2 מליון ש"ח) ממגדלי הוד השרון (כ-0.9 מליון ש"ח) ומחברות בגרמניה (כ-1 מליון ש"ח).
- ט. מיסים על ההכנסה: הוצאות המיסים הינן בעיקר באשטרום נכסים (כ-10 מליון ש"ח), באשדר (כ-6 מליון ש"ח). מנגד, לאשטרום אינטרנשיונל נבע הכנסה ממיסים בסך 2 מליון ש"ח.
- י. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדו"ח מסתכם ב-43 מליון ש"ח והוא כולל רווח של 20 מליון ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה, לעומת רווח נקי של 28 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד מתוכו כ-12 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה, ולעומת רווח נקי של 156 מליון ש"ח בכל שנת 2014 מתוכו 68 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה.

יא. רווח כולל: ההפסד הכולל ברבעון הסתכם ב-53 מליון ש"ח. לעומת רווח כולל של 33 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת רווח כולל של 207 מליון ש"ח בכל שנת 2014. ההפסד הכולל מורכב, מלבד הרווח הנקי בסך 43 מליון ש"ח גם מהפרשי תרגום שליליים בסך 50 מליון ש"ח הנובעים מירידת שער האירו ברבעון בשיעור של 9.5%, מהפסד בגין גידור מכשירים פיננסיים בסך 39 מליון ש"ח (בגין נמל המפרץ) וכן חלק החברה בהפסד כולל אחר נטו של חברות כלולות בסך כ-10 מליון ש"ח.

5. נזילות ומקורות מימון

נתונים ליום 31.12.14		נתונים ליום 31.3.14		נתונים ליום 31.3.15		סעיף
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	
21.7%	1,875	17.5%	1,461	20.7%	1,796	הון
48.8%	4,214	39.4%	3,290	47.2%	4,102	התחייבויות לזמן ארוך
29.5%	2,543	43.1%	3,607	32.1%	2,786	התחייבויות לזמן קצר
100.0%	8,632	100%	8,357	100%	8,684	סה"כ

ליום 31.3.15 כ-20.7% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי. יחס ההון החוזר ליום 31.3.15 עומד על 1.24 לעומת יחס של 1.38 ביום 31.12.14, ולעומת 0.98 ב-31.3.14.

מקורות המימון של החברה מתבססים, כאמור לעיל, על מקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומגופים מוסדיים וקרנות השקעה, וגם מהנפקה לציבור של ניירות ערך ע"י החברה, אשדר ואשטרום נכסים.

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 31 במאי, 2015 (אסמכתא מס': 01-035163-2015) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2014	2014	2015	
222	(29)	(13)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(66)	111	94	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(250)	(261)	(38)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
-	(1)	(2)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(94)	(180)	41	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
327	327	233	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
233	147	274	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015 נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי נטו בסך 13 מליון ש"ח לעומת תזרים שלילי נטו בתקופה המקבילה אשתקד בסך 29 מליון ש"ח ולעומת תזרים חיובי נטו בכל שנת 2014 בסך 222 מליון ש"ח.

הסעיפים העיקריים בתזרים מפעילות שוטפת הם הרווח הנקי בסך 43 מליון ש"ח, עלויות ריבית נטו בסך 20 מליון ש"ח שכלולים בפעילות המימון, סעיף הלקוחות וחייבים שעלו ב-33 מליון ש"ח, רכישת קרקעות לבניה בסך 73 מליון ש"ח, ירידה במלאי ביניים בניכוי מקדמות בסך 27 מליון ש"ח ועליה בסעיף קבלני משנה, ספקים ויתרות זכות בסך 26 מליון ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה הסתכמו ב-94 מליון ש"ח לעומת 111 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2014 בסך 67 מליון ש"ח. עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך כ-6 מליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך 12 מליון ש"ח, רכישת רכוש קבוע בסך כ-12 מליון ש"ח, מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות נטו בסך כ-10 מליון ש"ח ושינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו בסך כ-117 מליון ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים נטו ששימשו לפעילות המימון הסתכמו ב-38 מליון ש"ח לעומת 260 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 250 מליון ש"ח בשנת 2014. במהלך תקופת הדו"ח פרעה החברה אגרות חוב בסך 75 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 104 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 28 מליון ש"ח, פרעה הלוואה לבעלי מניות בסך 70 מליון ש"ח, הנפיקה הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 45 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 22 מליון ש"ח, ושילמה ריבית בסך 26 מליון ש"ח.

6. עמידה באמות מידה פיננסיות

עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות :

- א. ליום 31 במרץ 2015, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-1.8 מיליארד ש"ח.
- ב. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר [כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים ובשטרי הנאמנות]) הסתכם לכ-22.9%.
- ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-46.3%.

7. צבר הזמנות

להלן צבר ההזמנות של הקבוצה בתחומי הפעילות:

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

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרץ 2015	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	
מליון ש"ח			
4,808	5,631	5,464	קבלנות בניה ותשתית בישראל
341	326	319	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
351	369	370	תעשיות
5,500	6,326	6,153	סה"כ

8. חוב פיננסי נטו ליום 31 במרץ 2015 (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	
4,861,395	860,486	2,097,671	1,903,238	330,754	65,877	232,027	32,850	1,572,484	30,165	126,531	11,698	1,404,090	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
273,744	85,822	64,099	123,823	11,286	2,105	3,339	5,842	112,537	15,617	400	20,598	75,922	מזומנים ושווי מזומנים
694,857	402,821	189,149	102,887	25,401	4,195	88	21,118	77,486	4,072	15,339	1,745	56,330	פקדונות לז"א וז"ק וחובות והשקעות לז"א
3,892,794	371,843	1,844,423	1,676,528	294,067	59,577	228,600	5,890	1,382,461	10,476	110,792	(10,645)	1,271,838	התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי
0	0	0	0	370,857	90,396	242,227	38,234	(370,857)	10,077	0	158,917	(539,851)	אשראי בין מגזרי
3,892,794	371,843	1,844,423	1,676,528	664,924	149,973	470,827	44,124	1,011,604	20,553	110,792	148,272	731,987	התחייבויות (נכסים) כספיות ובין מגזריות נטו

9. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח ולאחריה

1. ביום 12 בינואר, 2015, זכתה אשטרום חברה לפתוח ולהשקעות בע"מ במכרז לבניית 348 יח"ד בחיפה (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), מתוכן 184 דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח (20 שנה) ו-164 יח"ד למכירה מיידית.
2. ביום 15 בינואר 2015 רכשה אשטרום נכסים באמצעות שותפות גרמנית שחלקה בה הינו 50% מבנה משרדים בעיר פרנקפורט בשטח בנוי של כ- 11,300 מ"ר וכן 128 חניות. עלות הנכס הסתכמה בסך של כ-19.3 מליון יורו (חלק החברה 50%). דמי השכירות השנתיים מסתכמים בסך של 1,580 אלפי יורו.
3. ביום 23 בפברואר, 2015 קיבלה האסיפה הכללית של חברת המרינה הכחולה בע"מ החלטה בדבר שינוי תקנון החברה לפיו כל ההחלטות של החברה יתקבלו ברוב רגיל. לאור זאת החל מהרבעון הראשון של שנת 2015 מאחדת החברה את דוחותיה הכספיים של המרינה הכחולה.
4. ביום 19 במרץ, 2015, חתמה אשטרום קבלות בע"מ על הסכם עם בעלי המניות אשר החזיקו 40% מהון המניות של חברת דרכים בניה ופיתוח (ש.א.צ.) בע"מ, לפיו תרכוש מהם את המניות בתמורה לסך של כ- 13 מליון ש"ח.
5. ביום 30 במרס, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 30 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 16 באפריל, 2015.
6. ביום 20 באפריל, 2015 פרסמה מעלות S&P (להלן: "מעלות"), דוח דירוג ובו אושר דירוג החברה (iIA) באופק יציב, דירוג אגרות החוב של החברה (iIA), כמו כן אישרה מעלות דירוג (iIA) להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 250 מליון ש"ח באמצעות הרחבת סדרת אגרות חוב של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 20 באפריל 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-003093).
7. ביום 28 באפריל, 2015 פירסמה החברה תשקיף מדף. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 28 באפריל 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-007521).

10. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה

האחראי בחברה על ניהול סיכוני השוק הוא מר אברהם נוסבאום, יו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים אודות ניסיונו והשכלתו של מר אברהם נוסבאום תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2014.

ב. תיאור סיכוני השוק ומדיניות החברה בניהול סיכוני השוק

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

בשל פעילותה חשופה החברה לסיכונים הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון:

- **שינויים במדד המחירים לצרכן** - החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן עקב השפעתם של התחייבויותיה צמודות המדד. במקרים מסוימים גם התזרימים הנובעים מהפרויקטים ו/או הנכסים אותם מממנת ההלוואה גם הם צמודי מדד. במקרים אחרים ההגנה נקבעת בהתאם לשיקול הדעת של האחראי על הסיכונים בחברה, בהתאם לנסיבות ובכפוף לאישורים הנדרשים.
- **סיכוני מטבע** - לחברה ולחברות הקבוצה הלוואות ופיקדונות במטבעות שונים. התנודות בשערי החליפין (בעיקר ביחס לדולר ארה"ב ולאירו) של המטבעות, משפיעים לטובה או לרעה על הכנסות/הוצאות של הקבוצה.
הקבוצה פועלת במדינות שונות, בהן מטבע הדיווח הינו שונה מן המטבע הישראלי (מטבע הדיווח במדינות חוץ בהן החברה פועלת הינו בעיקר דולר ארה"ב או אירו). כתוצאה מכך, במקרה של שינוי בשערי החליפין הריאליים של השקל אל מול האירו, או דולר ארה"ב, נוצר סיכון לתוצאות המדווחות ולהון העצמי של הקבוצה.
להיחלשות שערי החליפין של המטבעות אל מול השקל השפעה שלילית על התוצאות המדווחות וההון העצמי של הקבוצה.
- חלק מהתשלומים בהם מחויבת החברה (בעיקר בתחום הבניה והתעשייה) הקשורים בדרך כלל בעלות העסקת עובדים זרים, רכישת חומרי גלם מסוימים וייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה, הינם צמודים במישרין או בעקיפין לשערי מטבעות חוץ. שינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ עלולים להשפיע על פעילות החברה גם באופן עקיף על ידי ייקור חומרי גלם ותשומות אחרות וכתוצאה מכך לייקור עלות ההתקשרות עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים. על כן, שינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ עלולים להשפיע על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה. יצוין, כי בחלק מהעסקאות החברה מבצעת הגנות מטבע.
- **שינויים בשערי ריביות** - לחברה תיק התחייבויות בשקלים לזמן קצר וארוך בשערי ריבית קבועים ומשתנים. שינוי בשער הריבית עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה בגין שירות חוב. בחלק מחברות הקבוצה מתבצעות הגנות בגין שינוי ריבית. יש לציין כי חלק מהסיכון הכרוך בעלייה בשיעורי הריבית מגודר באופן טבעי, מאחר שקיים מתאם בין סביבת הריבית הנמוכה לפעילות הכלכלית, באופן שכלל 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 עליה 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 ההון של מכשירים פיננסיים ליום 31 במרץ, 2015 (באלפי ש"ח):

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-31.03.15	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		עודף התחייבויות בדולר ארה"ב
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
18,133	9,067	(181,330)	(9,067)	(18,133)	

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-31.03.15	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		עודף התחייבויות באירו
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
46,208	23,104	(462,081)	(23,104)	(46,208)	

3. להלן מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הון ל-31.03.15	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
(26,430)	(12,537)	(301,971)	11,749	22,408	הלוואות בריבית קבועה
18,477	9,239	(923,872)	(9,239)	(18,477)	הלוואות בריבית משתנה
רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הון ל-31.03.15	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
(14,943)	(7,438)	(440,438)	7,399	14,737	הלוואות בריבית קבועה
2,240	1,120	(111,997)	(1,120)	(2,240)	הלוואות בריבית משתנה
רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הון ל-31.03.15	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
2,678	1,339	(133,884)	(1,339)	(2,678)	הלוואות בריבית משתנה

4. להלן מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-31.03.15	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(43,261) 308,798	(21,630) 154,399	432,609 (3,087,976)	21,630 (154,399)	43,261 (308,798)	ניירות ערך סחירים אגרות חוב

5. להלן מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-31.03.15	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
38,774	19,387	(1,938,700)	(19,387)	(38,774)	יתרות צמודות למדד המחירים: עודף התחייבויות צמודות

ד. לדוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ, 2015, וליום 31 בדצמבר, 2014, ראו נספח א' לדוח זה.

11. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

זררה (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.נ בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 31.3.15	ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 31.3.15	משוערך (לפי תנאי	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 31.3.15	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31.3.15 (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	391,820	3,633	384,424	378,694	שיעור ריבית שנתית 2.4%	-		בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל)(1)	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל)(1)	מזד לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (2)	כן	28.5.14	801,932,000	801,932,000	801,932	13,011	785,807	817,570	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 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
סה"כ:			1,193,752,000	1,193,752,000	1,193,752	16,644	1,170,231	1,196,264								

(1) הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה, תעמוד על שיעור של 1.2%. אשר תשולם ו/או שולמה ביום 10 לחודש מאי וביום 10 לחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2025 (כולל) כאשר התשלום הראשון שולם ביום 10 בנובמבר 2014, בגין התקופה המתחילה ביום 29 במאי, 2014 (יום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור), והמסתיימת ביום 9 בנובמבר, 2014, והיה בשיעור של 1.078%, כשהוא מחושב 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 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 ו/או שולמה ביום 10 לחודש מאי וביום 10 לחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2014-2025 (כולל) כאשר התשלום הראשון שולם ביום 10 בנובמבר 2014, בגין התקופה המתחילה ביום 29 במאי, 2014 (יום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור), והמסתיימת ביום 9 בנובמבר, 2014, והיה בשיעור של 1.89%, כשהוא מחושב 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	20.4.2015
ב'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ	20.4.2015

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.

12. הערכות שווי נגזרים משובצים בגין נמל המפרץ

להלן פרטים עיקריים מתוך הערכת שווי שבוצעה לנגזר משובץ ששווי מהותי (חלק החברה - 50%) :

31.3.2015	
שווי התחייבות שנקבע (באלפי ש"ח) לפי 100%	144,072
זהות מעריך השווי	אסכולה ייעוץ כלכלי ומימוני בע"מ
ניסיונו של מעריך השווי	ראה פירוט בהערכת השווי המצורפת
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שפוי?	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31.03.2015
מודל הערכת השווי	בהתבסס על נתוני שוק זמינים לציבור
ההנחות העיקריות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	ראה פירוט בהערכת השווי המצורפת

לפרטים נוספים ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

הערכת השווי מצורפת לדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2015.

א. דירקטורים בלתי תלויים

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

ב. 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 תקנה 26 לפרק ד' לדוח תקופתי לשנת 2014.

ג. הליך אישור הדוחות הכספיים

בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן: "**ועדת הדוחות**" או "**הוועדה**") חברים חברי ועדת הביקורת של החברה, קרי מר מתתיהו (מתל) טל (יו"ר הוועדה ודח"צ), הגב' תמר גולדנברג (דח"צ) 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), התש"ע – 2010, בין היתר על יכולתם לקרוא ולהבין דוחות כספיים. לפרטים בדבר חברי ועדת הדוחות ראו תקנה 26 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.

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

הליך אישור הדוחות הכספיים: הוועדה בוחנת, באמצעות הצגה מפורטת של נושאי המשרה בחברה המוזמנים לבקשת הוועדה, לרבות מנכ"ל החברה והדירקטור, מר גיל גירון, החשבונאי הראשי של החברה, רוי"ח ישעיהו אברמוביץ, חשב החברה, רוי"ח דריו עוזסיני, ורואה החשבון המבקר של החברה, סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות מהותיות שאינן במהלך העסקים הרגיל, במידה והיו, את ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שיושמו בדוחות הכספיים, סבירות הנתונים, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, המדיניות החשבונאית שיושמה ושינויים שחלו בה ואת יישום עקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים, במידע הנלווה להם ובקשר עם הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי. הוועדה בוחנת היבטים שונים של בקרה וניהול סיכונים, הן כאלה המשתקפים בדוחות הכספיים (כדוגמת הדיווח על סיכונים פיננסיים) והן כאלה המשפיעים על מהימנותם של הדוחות הכספיים.

במקרה הצורך, דורשת ועדת הדוחות כי יסקרו בפניה נושאים לפי בחירתה.

טיוטת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015, נמסרה לחברי ועדת הדוחות ביום 25 במאי 2015. בישיבת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015 שנערכה ביום 28 במאי 2015, נכחו חברי הוועדה, מנכ"ל החברה ודירקטור בה, 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 31 במרץ 2015.

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

המלצת הוועדה הועברה לדירקטוריון החברה ביום 28 במאי 2015. בישיבת דירקטוריון החברה, אשר נערכה ביום 31 במאי 2015, פרק זמן של 3 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 31 במרץ 2015.

בישיבת הדירקטוריון שאישרה את הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015, נכחו אברהם נוסבאום (יו"ר הדירקטוריון), גיל גירון, ירון משורר, יונתן לוי, ליאורה לב, תמר גולדנברג (טלפונית) ומתתיהו טל.

ד. תרומה לקהילה

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. החברה תרמה ברבעון הראשון של שנת 2015, כ- 46 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: 31 במאי, 2015

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2015 :

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
רכוש שוטף							
273,744	-	7,611	22,202	3,797	-	240,134	מזומנים ושווי מזומנים
567,523	-	3,841	641	-	-	563,041	השקעות לזמן קצר
892,315	-	105,409	3,074	313	6,688	776,831	לקוחות והכנסות לקבל
98,094	54,010	3,984	8,331	3,664	5,356	22,749	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,535,457	1,535,457	-	-	-	-	-	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
87,542	87,542	-	-	-	-	-	מלאי
השקעות וחובות לזמן ארוך							
807,735	807,735	-	-	-	-	-	קרקעות
203,633	203,633	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
107,122	-	-	-	-	107,122	-	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
97,146	97,146	-	-	-	-	-	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,531,821	2,531,821	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
719,676	482,808	-	91,749	-	145,119	-	חברות כלולות ואחרות
127,334	27,374	17,277	4,195	88	8,423	69,977	חובות והשקעות אחרים
430,958	430,958	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
12,312	12,312	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
191,911	191,911	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
8,684,323	6,462,707	138,122	130,192	7,862	272,708	1,672,732	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות							
(337,263)	-	(26,371)	-	(79,492)	-	(231,400)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(55,000)	-	-	-	-	-	(55,000)	אשראי מאחרים *
(570,356)	-	(14,880)	(2,559)	(16,080)	-	(536,837)	קבלני משנה וספקים
(169,276)	-	-	-	-	-	(169,276)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(679,953)	(53,270)	(11,064)	-	-	-	(615,619)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(279,941)	(34,414)	(27,497)	(5,523)	(33,529)	(43,107)	(135,871)	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות ז"א							
(1,569,218)	-	(780)	(584,191)	(60,091)	(245,695)	(678,461)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(2,899,914)	-	-	-	-	(1,922,606)	(977,308)	אגרות חוב *
(59,548)	(59,548)	-	-	-	-	-	מכשירים פיננסיים נגזרים
(23,409)	-	(108)	-	-	-	(23,301)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(244,690)	(244,690)	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
(614,070)	(614,070)	-	-	-	-	-	זכויות המיעוט
(7,502,638)	(1,005,992)	(80,700)	(592,273)	(189,192)	(2,211,408)	(3,423,073)	סה"כ התחייבויות
1,181,685	5,456,715	57,422	(462,081)	(181,330)	(1,938,700)	(1,750,341)	נכסים פחות התחייבויות

(*) 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 2014:

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
רכוש שוטף							
232,548	-	4,967	35,970	3,294	-	188,317	מזומנים ושווי מזומנים
684,548	-	4,511	709	-	-	679,328	השקעות לזמן קצר
864,052	-	99,531	4,424	19,782	9,507	730,808	לקוחות והכנסות לקבל
101,959	49,719	9,186	8,560	-	6,392	28,102	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,527,011	1,527,011	-	-	-	-	-	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
90,891	90,891	-	-	-	-	-	מלאי
השקעות וחובות לזמן ארוך							
613,050	613,050	-	-	-	-	-	קרעויות
210,457	210,457	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
109,922	-	-	-	-	109,922	-	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
91,743	91,743	-	-	-	-	-	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,615,932	2,615,932	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
747,905	387,871	-	86,272	5,093	162,082	106,587	חברות כלולות ואחרות
105,955	-	18,321	4,636	86	13,216	69,696	חובות והשקעות אחרים
431,409	431,409	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
12,312	12,312	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
192,726	192,726	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
8,632,420	6,223,121	136,516	140,571	28,255	301,119	1,802,838	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות							
(286,583)	-	(19,764)	-	(77,675)	-	(189,144)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(55,000)	-	-	-	-	-	(55,000)	אשראי מאחרים *
(492,889)	-	(15,640)	(2,935)	(18,677)	-	(455,637)	קבלני משנה וספקים
(170,710)	-	-	-	-	-	(170,710)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(650,613)	-	(13,895)	-	-	-	(636,718)	מקדמות מזמיני עבודות ורכשי דירות
(217,308)	(17,870)	(47,301)	(7,925)	(12,415)	(53,617)	(78,180)	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות ז"א							
(1,616,674)	-	(1,528)	(652,210)	(63,281)	(254,518)	(645,137)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(2,999,357)	-	-	-	-	(2,008,336)	(991,021)	אגרות חוב *
(22,863)	-	(90)	-	-	-	(22,773)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
(246,085)	(246,085)	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
(598,005)	(598,005)	-	-	-	-	-	זכויות המיעוט
(7,356,087)	(861,960)	(98,218)	(663,070)	(172,048)	(2,316,471)	(3,244,320)	סה"כ התחייבויות
1,276,333	5,361,161	38,298	(522,499)	(143,793)	(2,015,352)	(1,441,482)	נכסים פחות התחייבויות

(*) 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 31 במרס 2015

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2015

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
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-18	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 31 במרס 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 19.2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2015 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5.8% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 102 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2015, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 2 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בנוסף לאמור 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 במאי, 2015

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2014	2015
2014	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

232,548	146,943	273,744	מזומנים ושווי מזומנים
684,548	569,262	567,523	השקעות לזמן קצר
864,052	869,795	892,315	לקוחות והכנסות לקבל
105,914	206,247	102,066	חייבים ויתרות חובה
1,527,011	1,681,311	1,535,457	מלאי בניינים ומקרקעין למכירה
90,891	75,623	87,542	מלאי
3,504,964	3,549,181	3,458,647	

נכסים לא שוטפים

613,050	497,306	807,735	קרקעות לבנייה
210,457	210,636	203,633	נדל"ן להשקעה בהקמה
105,967	108,372	103,150	חייבים בגין הסדרי זכיון
91,743	120,748	97,146	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,615,932	2,518,319	2,531,821	נדל"ן להשקעה
747,905	688,385	719,676	חברות כלולות
105,955	86,484	127,334	חובות והשקעות אחרות
431,409	411,015	430,958	רכוש קבוע, נטו
12,312	11,712	12,312	נכסים בלתי מוחשיים
192,726	155,291	191,911	מסים נדחים
5,127,456	4,808,268	5,225,676	
8,632,420	8,357,449	8,684,323	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרס		
	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
286,583	965,142	337,263	אשראי מתאגידים בנקאיים
55,000	71,755	55,000	הלוואות מאחרים
600,640	708,524	694,402	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
70,000	96,463	-	חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי מניות
-	90,000	-	הלוואה מצד קשור
492,889	539,586	570,356	קבלני משנה וספקים
170,710	168,807	169,276	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
650,613	765,979	679,953	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות
-	-	32,965	דיבידנד לשלם
217,308	200,418	246,976	זכאים ויתרות זכות
2,543,743	3,606,674	2,786,191	
התחייבויות לא שוטפות			
903,611	994,859	953,314	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	82,553	-	מקדמות בקשר עם חברה כלולה
312,577	414,797	187,833	הלוואות מאחרים
2,729,203	1,561,837	2,633,583	אגרות חוב
-	-	59,548	מכשירים פיננסיים ניגזרים
22,863	13,780	23,409	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
246,085	222,161	244,690	מסים נדחים
4,214,339	3,289,987	4,102,377	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
56,970	57,066	56,970	הון מניות
553,581	299,760	553,581	פרמיה על מניות
-	(4,000)	-	מניות אוצר
735,771	686,006	726,214	יתרת רווח
(69,989)	(107,184)	(155,080)	קרנות
1,276,333	931,648	1,181,685	
598,005	529,140	614,070	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,874,338	1,460,788	1,795,755	סה"כ הון
8,632,420	8,357,449	8,684,323	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

31 במאי, 2015			
ישיהו 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 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 20142015		
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)			
3,004,052	763,932	733,308	הכנסות
2,541,813	642,581	616,671	עלות ההכנסות
462,239	121,351	116,637	רווח גולמי
93,532	(8,115)	(1,831)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
555,771	113,236	114,806	
33,291	8,832	8,927	הוצאות מכירה ושיווק
201,684	46,014	49,058	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,978)	(654)	(865)	הוצאות אחרות, נטו
317,818	57,736	55,956	רווח תפעולי
(270,283)	(44,970)	(25,340)	הוצאות מימון
85,204	17,191	19,503	הכנסות מימון
47,066	7,619	6,842	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
179,805	37,576	56,961	רווח לפני מסים על הכנסה
23,529	9,242	14,358	מסים על הכנסה
156,276	28,334	42,603	רווח נקי
רווח נקי מיוחס ל:			
67,737	12,282	20,443	בעלי מניות החברה
88,539	16,052	22,160	זכויות שאינן מקנות שליטה
156,276	28,334	42,603	
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
0.91	0.19	0.25	רווח נקי בסיסי ומדולל (*)

(*) הותאם למפרע בגין פיצול מניות.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	2014	2015	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
156,276	28,334	42,603	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר:
			סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
31,510	-	-	הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
(27,192)	2,990	3,515	עליית (ירידת) ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	-	(38,922)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
31,583	1,765	(50,465)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
930	(104)	(9,514)	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות
36,831	4,651	(95,386)	
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד:
19,705	-	-	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
(5,690)	-	-	רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
14,015	-	-	
50,846	4,651	(95,386)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
207,122	32,985	(52,783)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
117,393	13,767	(57,575)	בעלי מניות החברה
89,729	19,218	4,792	זכויות שאינן מקנות שליטה
207,122	32,985	(52,783)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות
סה"כ הון	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
57,066	299,760	(4,000)	34,756	661,446	72,207	(2,183)	(172,072)	(31,700)	915,280	664,739	1,580,019
-	-	-	-	12,282	-	-	-	-	12,282	16,052	28,334
-	-	-	-	-	-	1,687	(202)	-	1,485	3,166	4,651
-	-	-	-	12,282	-	1,687	(202)	-	13,767	19,218	32,985
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,601	(123,636)	(121,035)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68	68
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,254)	(31,254)
-	-	-	-	12,278	(12,278)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
57,066	299,760	(4,000)	34,756	686,006	59,929	(496)	(172,274)	(29,099)	931,648	529,140	1,460,788

יתרה ליום 1 בינואר, 2014 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

רכישת מניות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

העברה מקרן מהערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע

שינוי בחובות שקוזזו

יתרה ליום 31 במרס, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	סה"כ הון
אלפי ש"ח											
57,066	299,760	(4,000)	34,756	661,446	72,207	(2,183)	(172,072)	(31,700)	915,280	664,739	1,580,019
-	-	-	-	67,737	-	-	-	-	67,737	88,539	156,276
-	-	-	-	(5,690)	19,705	2,183	33,458	-	49,656	1,190	50,846
-	-	-	-	62,047	19,705	2,183	33,458	-	117,393	89,729	207,122
189	257,536	-	-	-	-	-	-	-	257,725	-	257,725
-	-	-	-	-	-	-	-	(3,429)	(3,429)	(124,982)	(128,411)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	382	382
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,881)	(31,881)
-	-	-	-	12,278	(12,278)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(893)	(893)	15	(878)
-	-	-	(9,743)	-	-	-	-	-	(9,743)	-	(9,743)
(285)	(3,715)	4,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
56,970	553,581	-	25,013	735,771	79,634	-	(138,614)	(36,022)	1,276,333	598,005	1,874,338

יתרה ליום 1 בינואר, 2014

רווח נקי

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

הנפקת מניות

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן

מקנות שליטה

העברה מקרן מהערכה מחדש בגין

מימוש רכוש קבוע

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה בחברה כלולה

הטבה הונית מעסקאות עם בעלי שליטה

ביטול מניות אוצר

שינוי בחובות שקוזזו

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

156,276	28,334	42,603	רווח נקי
---------	--------	--------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

449	669	-	הפרשה לירידת ערך קרקעות לבנייה, חובות והשקעות
(47,066)	(7,619)	(6,842)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(19,953)	(5,268)	8,485	מסים נדחים, נטו
15,483	3,090	(2,123)	שערך הלוואות לזמן ארוך
(3,248)	(13,098)	(24,717)	שערך אגרות חוב
(75)	-	3	רווח ממימוש ומעליית ערך השקעות
1,250	(13)	544	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
36,936	8,181	10,667	פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	4,128	הפסד ממכשירים פיננסיים נגזרים
(93,532)	8,115	1,831	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
382	68	501	עלות תשלום מבוסס מניות
3,747	835	(12)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
(2,174)	(411)	244	שערך חובות לקוחות לזמן ארוך
180	896	1,808	הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדרי זכיון
31,510	(2)	(10)	שחרור קרנות הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
187,737	39,284	20,415	עלויות ריבית, נטו
111,626	34,727	14,922	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

51,576	(69,832)	(32,720)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(75,515)	(12,382)	(73,493)	רכישת קרקעות לבנייה
35,652	14,802	26,856	ירידה במלאי בבניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות
(23,002)	(9,091)	26,354	מזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
(11,289)	(76,503)	(53,003)	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

300	-	-	דיבידנד שהתקבל
(37,675)	(16,312)	(18,345)	מסים ששולמו
2,986	601	263	מסים שהתקבלו
(34,389)	(15,711)	(18,082)	
222,224	(29,153)	(13,560)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	2014	2015	
אלפי ש"ח	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(42,152)	(7,738)	(6,032)	השקעה בנדל"ן להשקעה
3,855	938	992	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(159)	-	(11,649)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(28,870)	(2,938)	(11,972)	רכישת רכוש קבוע
(2,822)	(1,255)	(9,753)	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
140	-	-	תמורה מממוש השקעה בחברה כלולה
-	-	617	מזומנים שנבעו מאיחוד לראשונה של חברה (נספח א')
(900)	-	(24)	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
(5,459)	109,229	117,056	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
12,362	6,914	4,805	תמורה מממוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(23,067)	(1,034)	(433)	מתן הלוואות לזמן ארוך
5,535	1,381	4,701	גביית הלוואות לזמן ארוך
14,770	5,506	6,069	ריבית שהתקבלה
(66,767)	111,003	94,377	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
(281,831)	(81,862)	(74,726)	פרעון אגרות חוב
127,607	1,775	103,512	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(503,525)	(51,344)	(27,917)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(120,030)	91,398	(70,000)	קבלת (פרעון) הלוואות מבעלי מניות
257,725	-	-	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
1,426,070	71,777	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(128,492)	(121,035)	(12,920)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
-	-	44,343	תמורה מהנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(31,881)	(31,254)	(21,989)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(792,764)	(95,269)	48,028	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(202,507)	(44,790)	(26,484)	ריבית ששולמה
(249,628)	(260,604)	(38,153)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(16)	(1,038)	(1,468)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(94,187)	(179,792)	41,196	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
326,735	326,735	232,548	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
232,548	146,943	273,744	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 31 במרס	
2014	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

(א) מזומנים שנבעו מאיחוד לראשונה של חברה שהיתה כלולה

-	-	83,881	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	(126,662)	קרקעות לבנייה
-	-	(108)	רכוש קבוע
-	-	8,771	הלוואות מאחרים
-	-	34,735	מעבר של חברה כלולה לאיחוד מלא
-	-		
		617	

(ב) פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	-	32,965	דיבידנד לשלם (באור 5(4))
---	---	--------	--------------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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.

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

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

שווי הוגן			יתרה		
31 בדצמבר	31 במרס		31 בדצמבר	31 במרס	
2014	2014	2015	2014	2014	2015
אלפי ש"ח					

נכסים פיננסיים

148,099	133,088	146,076	109,922	112,123	107,122	חייבים בגין הסדרי זכיון (1)
---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------------------------

התחייבויות פיננסיות

836,673	1,090,215	786,461	816,959	1,091,624	765,357	הלוואות בריבית קבועה (1)
2,999,813	2,046,230	3,087,976	2,999,357	1,835,183	2,899,914	אגרות חוב (2)
3,836,486	3,136,445	3,874,437	3,816,316	2,926,807	3,665,271	

(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.

(2) השווי ההוגן של אגרות חוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2015										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה	יזמות נדל"ן למגורים בישראל	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
336,376	2,040	90,278	14,991	13,700	3,708	66,759	205,456	733,308	-	733,308
73,891	-	21,448	-	-	-	-	-	95,339	(95,339)	-
410,267	2,040	111,726	14,991	13,700	3,708	66,759	205,456	828,647	(95,339)	733,308
384,484	1,290	104,628	16,258	10,178	1,152	18,513	177,357	713,860	(97,189)	616,671
25,783	750	7,098	(1,267)	3,522	2,556	48,246	28,099	114,787	1,850	116,637
-	-	-	-	-	(1,243)	(588)	-	(1,831)	-	(1,831)
19,567	-	6,291	8,962	2,526	734	8,477	12,152	58,709	(724)	57,985
6,216	750	807	(10,229)	996	579	39,181	15,947	54,247	2,574	56,821
הכנסות (הוצאות) אחרות										
(865)										
רווח תפעולי										
55,956										
הוצאות מימון, נטו										
5,837										
רווחי חברות כלולות										
6,842										
רווח לפני מסים על ההכנסה										
56,961										

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2014										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה	יזמות נדל"ן למגורים בישראל	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
337,562	1,868	86,643	61,707	11,102	4,127	68,935	191,988	763,932	-	763,932
77,052	-	23,088	-	-	-	-	-	100,140	(100,140)	-
414,614	1,868	109,731	61,707	11,102	4,127	68,935	191,988	864,072	(100,140)	763,932
385,969	1,496	99,100	42,999	9,955	1,434	19,565	183,153	743,671	(101,090)	642,581
28,645	372	10,631	18,708	1,147	2,693	49,370	8,835	120,401	950	121,351
-	-	-	-	-	(570)	(7,545)	-	(8,115)	-	(8,115)
18,800	-	5,560	7,003	2,082	825	8,666	12,160	55,096	(250)	54,846
9,845	372	5,071	11,705	(935)	1,298	33,159	(3,325)	57,190	1,200	58,390
(654)										
הוצאות אחרות										
רווח תפעולי										
הוצאות מימון, נטו										
רווחי חברות כלולות										
רווח לפני מסים על ההכנסה										
57,736										
27,779										
7,619										
37,576										

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה	יזמות נדל"ן למגורים בישראל	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ	
אלפי ש"ח (מבוקר)										
1,354,389	8,119	346,716	161,517	46,234	15,342	285,293	3,004,052	-	3,004,052	הכנסות מלקוחות חיצוניים
364,586	-	96,541	-	-	-	-	461,127	(461,127)	-	הכנסות בין מגזריות
1,718,975	8,119	443,257	161,517	46,234	15,342	285,293	3,465,179	(461,127)	3,004,052	סה"כ ההכנסות
1,630,352	5,942	403,529	107,799	44,087	4,601	91,891	2,992,353	(450,540)	2,541,813	עלות ההכנסות
88,623	2,177	39,728	53,718	2,147	10,741	193,402	472,826	(10,587)	462,239	רווח גולמי
103	-	-	-	-	17,468	75,491	93,532	-	93,532	עליית ערך נדל"ן להשקעה
77,745	-	23,537	39,805	9,722	5,456	36,573	238,375	(3,400)	234,975	הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות
10,981	2,177	16,191	13,913	(7,575)	22,753	232,320	327,983	(7,187)	320,796	רווח (הפסד) מפעילות
									(2,978)	הכנסות (הוצאות) אחרות
									317,818	רווח תפעולי
									185,079	הוצאות מימון, נטו
									47,066	רווחי חברות כלולות
									179,805	רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 5: -

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. כאמור בבאור 114(1) לדוחות הכספיים השנתיים, לאשטרום נכסים ניתנה האופציה למכור לחברה את מניות אשלד שנרכשו על ידי בהצעת הרכש עד ליום 28 במאי, 2015. ביום 20 במאי, 2015 אישרה האסיפה הכללית של אשטרום נכסים את החלטות ועדת הביקורת והדירקטוריון שלה שלא לממש את האופציה האמורה.
2. ביום 25 במרס 2015 מכרה אשטרום נכסים באמצעות חברות בנות שלה את מלוא החזקתן במניות אשטרום נכסים אשר הוחזקו על ידן בתמורה לסך של 44,565 אלפי ש"ח, 41,159 אלפי ש"ח בניכוי הוצאות נלוות. בעקבות זאת שיעור ההחזקה של החברה באשטרום נכסים ירד ל- 54.1%.
3. חברה מאוחדת החזיקה ב- 60% מהון המניות של חברת דרכים בניה ופיתוח (ש.א.צ.) בע"מ (להלן - דרכים) אשר עוסקת בעבודות קבלנות בתחום התשתיות. ביום 19 במרס, 2015 חתמה החברה המאוחדת על הסכם עם בעלי המניות אשר החזיקו ב- 40% מהון המניות של דרכים לפיו תרכוש מהם החברה המאוחדת את המניות בתמורה לכ- 13 מליון ש"ח. בעקבות הרכישה נוצרה לחברה קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 3.7 מליון ש"ח.
4. ביום 30 במרס, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 30,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.36325 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 16 באפריל, 2015.
5. ביום 20 באפריל, 2015 פירסמה מעלות את הדירוג שלה בגין אגרות החוב של החברה בדירוג ilA/Stable לחברה ודירוג ilA לאגרות החוב. כמו כן אישרה מעלות דירוג ilA להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 250 מליון ש"ח באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב של החברה.
6. ביום 28 באפריל, 2015 פירסמה החברה תשקיף מדף.
7. כאמור בבאור 114(3) לדוחות הכספיים השנתיים, החברה מחזיקה באמצעות חברות אשדר ואשטרום נכסים ב- 55% ממניות המרינה הכחולה בע"מ. על פי ההסכם שהיה בין בעלי המניות, לחברה לא היתה שליטה בחברה זו. ביום 23 בפברואר, 2015 קיבלה האסיפה הכללית של המרינה הכחולה החלטה בדבר שינוי תקנון החברה לפיו כל ההחלטות של החברה יתקבלו ברוב רגיל. לאור זאת החל מהרבעון הראשון של שנת 2015 מאחדת החברה את דוחותיה הכספיים של המרינה הכחולה.

להלן הסעיפים העיקריים שאוחדו לראשונה:

אלפי ש"ח

54,613	מקרקעין מיועדים למכירה
126,662	קרקעות לבנייה
53,270	מקדמות מרוכשי מקרקעין
82,495	התחייבויות להשלמת עבודות (כלול בסעיף קבלני משנה וספקים)

8. בהמשך לאמור בבאור 123(4)א' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 14 במאי, 2015 חתמה החברה על תוספת להסכם עם הגוף המוסדי לפיו תמורת ויתור הגוף המוסדי על זכויותיו לקבלת חלק מריבויי הפרוייקט בבלגרד תשלם החברה לגוף המוסדי סך של כ- 2 מליון ש"ח. כמו כן במסגרת התוספת האמורה ניצל הגוף המוסדי את הסעיף בהסכם המקורי המאפשר לו להאריך את תקופת ההלוואה עד לחודש דצמבר 2018. יצויין כי במסגרת זאת מכר והמחה הגוף המוסדי את ההלוואות לגופים מוסדיים אחרים. בדוחות הכספיים ליום 31 במרס, 2015 הוצגה ההלוואה במסגרת החלויות השוטפות והחל מהרבעון השני של שנת 2015 ההלוואה תוצג במסגרת ההתחייבויות הבלתי שוטפות.

באור 6: - נגזרים משובצים

בהמשך לאמור בבאור 27ה' (4) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר חתימת החברה והשותף על הסכם עם חנ"י להקמת נמל המפרץ באמצעות תאגיד ייעודי, הוקמה פעילות משותפת בין החברה והשותף (בחלקים שווים) לביצוע עבודות ההקמה בתמורה לכ- 4 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 50%). על פי ההסכם עם חנ"י 55% מהתמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ו-45% מהתמורה תהיה צמודה לשער החליפין אירו/ש"ח. מאחר וההסכם כאמור כולל נגזר משובץ בגין מטבע חוץ אשר לאור הוראות IAS 39 יש להפרידו מההתקשרות מול חנ"י, הכירה הפעילות המשותפת בנגזר משובץ זה בנפרד. השווי ההוגן של הנגזר המשובץ כאמור נכון ליום 31 במרס, 2015 מסתכם להתחייבות בסך של כ- 144 מיליוני ש"ח (חלק החברה - 72 מיליון ש"ח). במקביל הפרידה הפעילות המשותפת נגזר משובץ בגין רכיב האירו הגלום בהתקשרות עם השותף. השווי ההוגן של הנגזר המשובץ כאמור נכון ליום 31 במרס, 2015 משקף נכס בסכום של 27.5 מיליוני ש"ח (חלק החברה - 13.7 מיליון ש"ח)

הפעילות המשותפת ייעדה חלק מנגזר ההכנסות מול חנ"י לצורך גידור תזרים מזומנים בגין התקשרויות חזויות של הפעילות המשותפת עם קבלני משנה וספקים וזאת בגין סיכון מטבע חוץ (חשיפה לאירו). הפעילות המשותפת יעדה רק את המחיר המיידי (SPOT) בנגזר המשובץ לצורך גידור ההתקשרויות החזויות כאמור. ליום 31 במרס, 2015 השווי ההוגן של הנגזר המגדר משקף התחייבות בסכום של 75.6 מיליון ש"ח (חלק החברה - 37.8 מיליון ש"ח), כאשר מתוך סכום זה סך של 77.8 מיליון ש"ח (חלק החברה - 38.9 מיליון ש"ח) נזקף לרווח כולל אחר ואילו היתרה (המשקפת את השינויים במרכיב הריבית) נזקפה לרווח והפסד.

כמו כן, הפעילות המשותפת ייעדה חלק מנגזר ההכנסות לגידור סיכון שווי הוגן בהתקשרות איתנה שקיימת לה מול קבלן משנה. יצוין כי הפעילות המשותפת יעדה רק את המחיר המיידי (SPOT) בנגזר המשובץ לצורך גידור ההתקשרות האמורה. לפיכך, בתקופת הדוח הכירה הפעילות המשותפת בנכס בגין גידור ההתקשרות האיתנה בסכום של 30.5 מיליון ש"ח (חלק החברה - 15 מיליון ש"ח) אשר הקטינה את החשיפה שקיימת לפעילות המשותפת (ולחברה) ברווח והפסד עקב שערוך הנגזר מול חנ"י לשווי הוגן.

להלן תובא טבלה המרכזת את השפעת הנגזרים המשובצים על דוחות החברה נכון ליום 31 במרס, 2015:

אלפי ש"ח	
(72,036)	נגזר הכנסה בהסכם מול חנ"י
13,728	נגזר הוצאה בהסכם מול השותף
15,258	גידור סיכון שווי הוגן עם קבלן משנה
(43,050)	סה"כ נטו
(4,128)	נזקף לרווח והפסד (הוצאות מימון)
(38,922)	נזקף לרווח כולל אחר
(43,050)	

הערכת השווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי מצורפת לדוחות הכספיים של החברה.

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס 2015

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 ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2015 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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- 440 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2015 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 1 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 במאי, 2015

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 31 במרס 2015 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2014	2015
2014	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

77,907	34,080	76,322	מזומנים ושווי מזומנים
91,546	827	28,756	השקעות לזמן קצר
427,461	381,527	471,039	לקוחות והכנסות לקבל
20,522	13,260	27,502	חייבים ויתרות חובה
56,489	578	128,460	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות

673,925	430,272	732,079
---------	---------	---------

נכסים לא שוטפים

1,530,216	1,413,905	1,469,951	השקעה בחברות מוחזקות
497,584	396,562	510,887	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
105,967	108,372	103,150	חייבים בגין הסדר זכיון
15,335	14,438	42,913	חובות והשקעות אחרות
159,278	148,954	159,801	רכוש קבוע
80,375	66,338	80,375	מסים נדחים

2,388,755	2,148,569	2,367,077
-----------	-----------	-----------

3,062,680	2,578,841	3,099,156
-----------	-----------	-----------

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

25,500	326,475	48,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
55,000	60,000	55,000	הלוואות מאחרים
3,980	105,095	128,373	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
70,000	96,463	-	חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי מניות
-	90,000	-	הלוואה מצד קשור
147,448	147,097	173,607	קבלני משנה וספקים
20,928	31,785	21,748	מקדמות ממזמיני עבודות
-	-	30,000	דיבידנד לשלם
54,022	34,719	79,538	זכאים ויתרות זכות
19,577	19,144	19,048	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות

396,455	910,778	555,314
---------	---------	---------

התחייבויות לא שוטפות

-	5,489	37,359	הלוואות מתאגידים בנקאיים
207,632	298,958	82,933	הלוואות מאחרים
-	344,639	-	הלוואות מחברות מוחזקות
-	82,553	-	מקדמות בקשר עם חברה כלולה
1,170,079	-	1,170,231	אגרות חוב
-	-	59,548	מכשירים פיננסיים נגזרים
12,181	4,776	12,086	התחייבויות בשל הטבות לעובדים

1,389,892	736,415	1,362,157
-----------	---------	-----------

הון

56,970	57,066	56,970	הון המניות
553,581	299,760	553,581	פרמיה על מניות
-	(4,000)	-	מניות אוצר
735,771	686,006	726,214	יתרת רווח
(69,989)	(107,184)	(155,080)	קרנות הון

1,276,333	931,648	1,181,685
-----------	---------	-----------

3,062,680	2,578,841	3,099,156
-----------	-----------	-----------

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

31 במאי, 2015

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 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,051,677	231,205	268,871	הכנסות
988,326	215,579	247,594	עלות ההכנסות
63,351	15,626	21,277	רווח גולמי
18,301	3,834	5,984	הוצאות הנהלה וכלליות
45,050	11,792	15,293	רווח תפעולי
19,455	1,108	5,575	הכנסות מימון
(86,343)	(18,904)	(15,916)	הוצאות מימון
(1,588)	(3,732)	(4)	הוצאות אחרות, נטו
(23,426)	(9,736)	4,948	רווח (הפסד) לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
76,163	22,018	15,495	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
52,737	12,282	20,443	רווח לפני מסים על ההכנסה
(15,000)	-	-	הטבת מס
67,737	12,282	20,443	רווח נקי המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	2014	2015	
אלפי ש"ח	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
67,737	12,282	20,443	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
47,006	1,485	(39,096)	סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
-	-	(38,922)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
47,006	1,485	(78,018)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
8,340	-	-	סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:
(5,690)	-	-	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
2,650	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
49,656	1,485	(78,018)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
117,393	13,767	(57,575)	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
מבוקר	2014	2015
אלפי ש"ח	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

67,737	12,282	20,443	רווח נקי המיוחס לחברה
--------	--------	--------	-----------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

819	270	139	פחת והפחתות
2,987	1,032	(198)	שחיקת שטרי הון
20,930	4,301	(1,979)	שחיקת הלוואות לזמן ארוך
2,880	-	152	שערוך אגרות חוב
55,316	9,657	2,992	עלויות ריבית
180	896	1,808	הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדר זיכיון
(924)	638	(4)	ירידת ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
-	-	4,128	הפסד ממכשירים פיננסיים נגזרים
(75)	(2)	3	הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך השקעות
(2)	(97)	-	רווח ממימוש רכוש קבוע
(76,163)	(22,018)	(15,495)	רווח בגין חברות מוחזקות
(15,000)	-	-	מסים על ההכנסה
(386)	(49)	(95)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(9,438)	(5,372)	(8,549)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(79,689)	(33,755)	(43,578)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
(4,976)	2,082	(5,350)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(4,047)	6,810	820	עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות
17,490	17,139	26,159	עלייה בקבלני משנה וספקים
16,351	(2,952)	13,027	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(54,871)	(10,676)	(8,922)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

52,708	48,544	20,197	דיבידנד שהתקבל
56,136	44,778	23,169	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(9,419)	-	-	השקעה בחברות מוחזקות
(72)	-	(662)	רכישת רכוש קבוע
3,855	938	992	גביית חייבים בגין הסדרי זיכיון
1,822	1,370	-	תמורה מממוש רכוש קבוע
(11,012)	(669)	-	מתן הלוואות ואשראי אחר לצדדים קשורים
140	-	-	תמורה מממוש השקעה בחברה כלולה
(90,739)	(20)	62,590	גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

(105,425)	1,619	62,920
-----------	-------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(555,712)	(47,137)	(76,214)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
-	-	40,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(232,686)	(18,912)	(968)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(120,030)	91,398	(70,000)	קבלת (פרעון) הלוואות מבעלי מניות
257,725	-	-	הנפקת מניות
1,167,199	-	-	הנפקת אגרות חוב
(358,475)	(52,500)	22,500	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(55,316)	(9,657)	(2,992)	ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

102,705	(36,808)	(87,674)
---------	----------	----------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

53,416	9,589	(1,585)
--------	-------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

24,491	24,491	77,907
--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

77,907	34,080	76,322
--------	--------	--------

פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	-	30,000	דיבידנד לשלם
---	---	--------	--------------

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2014.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 30 במרס, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 30,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.36325 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 16 באפריל, 2015.
- ב. ביום 20 באפריל, 2015 פירסמה מעלות את הדירוג שלה בגין אגרות החוב של החברה בדירוג ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב. כמו כן אישרה מעלות דירוג ILA להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 250 מליון ש"ח באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב של החברה.
- ג. ביום 28 באפריל, 2015 פירסמה החברה תשקיף מדף.