



קבוצת אשדוד בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2015

קבוצת אשטרום בע"מ

30 בספטמבר 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**

ד' - הערכת שווי נגזרים משובצים פרויקט נמל המפרץ

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר, 2015

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר, 2015 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "**תקופת הדו"ח**"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופה הדו"ח 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 30 בספטמבר 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 והדיר.

ג. תעשיות - תחום פעילות זה כולל בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של חומרי גלם לתעשיית הבנייה ובייבוא ושיווק של מוצרי גמר 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 ללקוחות 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 בחו"ל¹ - פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כוללת ייזום, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים ומסחר בעיקר בסרביה, רומניה ובולגריה. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת בעיקר על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות שלה. החברה בוחנת כניסה לפעילות באזורים גיאוגרפיים נוספים בתחום הפעילות ובכלל זאת בארה"ב. בהתאם וכחלק מבחינת ההיתכנות האמורה, לאחר תאריך המאזן ביצעה החברה השקעה לא מהותית בתחום הפעילות בארה"ב.

ז. נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים - 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. ייזומות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר - 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	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2014	2015	2014	2015	
3,004,052	859,423	839,622	2,316,489	2,334,624	הכנסות
462,239	143,989	134,734	360,629	368,802	רווח גולמי
317,818	96,782	103,134	193,728	227,542	רווח תפעולי
179,805	64,018	74,395	117,189	155,377	רווח לפני מיסים
156,276	46,396	62,171	84,522	126,166	רווח נקי לתקופה
67,737	29,128	43,595	37,757	76,308	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
8,632,420	8,626,306	9,074,176	8,626,306	9,074,176	סך מאזן
1,276,333	1,201,441	1,247,977	1,201,441	1,247,977	הון המיוחס לבעלים של החברה
1,874,338	1,750,170	1,894,199	1,750,170	1,894,199	סה"כ הון עצמי

¹ לא כולל נדל"ן מניב בישראל ובגרמניה אשר מתבצע באמצעות אשטרום נכסים בע"מ

3. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2014	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2015	2014		באלפי ש"ח	ב-%		
מזומנים ושווי מזומנים	560,017	399,050	232,548	327,469	140.1%	40.4%	יתרת המזומנים ושווי מזומנים, והשקעות לזמן קצר הסתכמו ב-1,089 מליון ש"ח לעומת 917 מליון ש"ח ב-31.12.14 (עליה של כ-19%) ולעומת 1,020 מליון ש"ח ב-30.9.14 (עליה של כ-7%). בקבוצת אשטרום היתרה הינה בסך 228 מליון ש"ח לעומת 169 מליון ש"ח ב-31.12.14. הגידול נובע מהנפקת אג"ח בסך 245 מליון ש"ח ברוטו ומימוש פקדון ששימש להחזרת הלואה בסך 70 מליון ש"ח לבעלת מניות. באשטרום נכסים היתרה הינה בסך 407 מליון ש"ח לעומת 304 מליון ש"ח ב-31.12.14. הגידול נובע מהנפקת אג"ח בסך כ-193 מליון ש"ח. באשדר היתרה הינה כ-384 מליון ש"ח לעומת 378 מליון ש"ח ב-31.12.14. הגידול נובע מהנפקת אג"ח בסך 199 מליון ש"ח ומנגד פרעון הלואות לזמן קצר וארוך. יתרות המזומנים וההשקעות לז"ק הינן לאחר השקעות שבוצעו בתקופה כמפורט בהמשך.
לקוחות והכנסות לקבל	909,535	890,240	864,052	45,483	5.3%	2.2%	עליה של כ-45 מליון ש"ח לעומת 31.12.14. הנובעת בעיקר במגזר הקבלני עקב עליה בהיקף הפעילות לרבות בגין פרויקט נמל המפרץ.
חייבים ויתרות חובה	123,557	204,477	105,914	17,643	16.7%	(39.5)%	העליה לעומת 31.12.14 הינה בעיקר בקבוצת אשטרום. הירידה לעומת 30.9.14 הינה בעיקרה באשדר (כ-98 מליון ש"ח) ונובעת מפרעון יתרת חוב של שותף בפרויקט "חוף הצוק" ומפרעון יתרות חוב של רשויות מקומיות.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,457,384	1,530,858	1,527,011	(69,627)	(4.6)%	(4.8)%	ירידה של כ-70 מליון ש"ח לעומת תקופות קודמות. בתקופת הדו"ח, ביצעה החברה איחוד לראשונה של חברה כוללה (המרינה הכחולה בע"מ), אשר תרם כ-55 מליון ש"ח. באשדר היתה ירידה של כ-173 מליון ש"ח לעומת 31.12.14. הירידה נובעת מחד ממיון נטו מסעיף מלאי קרקעות למלאי בניינים למכירה בסך 20 מליון ש"ח ומזקיפת עלויות לרו"ה בגין דירות שאוכלסו במהלך התקופה בסך של כ-529 מליון ש"ח ומאידך מהשקעות שבוצעו בעיקר בפרויקטים: טריו, מונסון, רחובות ההולנדית, אשדר הרצליה, אשדר וקאנטרי, אגמים, נאות אשדר בת-ים, ובפרויקטים מסוג תמ"א 38 בסך של כ-333 מליון ש"ח. באשטרום נכסים היתה ירידה של כ-20 מליון ש"ח הנובעת ממסירות של שטחים בפרויקט ויטאואר לרוכשים. בזכיינות נרשמו השקעות בסך כ-30 מליון ש"ח בגין פרויקט "דיור להשכרה" בחיפה.
מלאי	94,163	82,373	90,891	3,272	3.6%	14.4%	עליה של כ-3 מליון ש"ח לעומת 31.12.14 בעיקר במגזר הקבלני.
סה"כ נכסים שוטפים	3,673,386	3,728,462	3,504,964	168,422	4.8%	(1.4)%	יחס ההון החוזר עומד על 1.42 לעומת 1.38 ב-31.12.14 ולעומת 1.5 ב-30.9.14. היחס הגבוה בספטמבר 2014 נובע מפרעון הלואות לז"ק מבנקים ואחרים בעקבות הנפקת ני"ע של החברה.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2014	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2015	2014		באלפי ש"ח	ב- %	
קרקעות לבניה	829,763	590,088	613,050	216,713	35.4%	הגידול לעומת התקופות הקודמות נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של המרינה הכחולה בסך 126 מליון ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח, רכשה אשדר קרקעות בסך של כ-170 מליון ש"ח בכפר יונה, בטירת הכרמל, בקרית מוצקין, בחריש ובמודיעין. במגזר היוזמות בחו"ל נגרעה ההשקעה בקרקע ברומניה בסך כ-60 מליון ש"ח במסגרת העברת מניות החברה הרומנית לבנק ברומניה (ראה סעיף 23)8 (להלן).
נדל"ן להשקעה בהקמה	235,640	207,334	210,457	25,183	12.0%	הסעיף כולל את הפרויקט בבלגרד במסגרת מגזר נדל"ן להשקעה בחו"ל בו הושקעו בתקופת הדוח 27 מליון ש"ח ונרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך כ-10 מליון ש"ח. כמו כן כולל הסעיף את פרויקט "דיוור להשכרה" בחיפה בסך של כ-8 מליון ש"ח.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	102,451	107,180	105,967	(3,516)	(3.4)%	הסעיף מייצג את 4 בתי המשפט כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות. הירידה בהשוואה לתקופות קודמות נובעת מהחזר קרן החייבים.
השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה	78,866	107,793	91,743	(12,877)	(14.1)%	הסעיף מייצג בעיקר את מניות מבטח שמיר המוחזקות ע"י אשטרום נכסים והמוצגות לפי שווי שוק. הירידה לעומת 31.12.14 ולעומת 30.9.14 נובעת מירידה משמעותית בשער המניה שבעקבותיו הכירה החברה בשנת 2014 בהפסד של 31 מליון ש"ח (כולל ביטול קרן הון) וב-13 מליון ש"ח בתקופת הדוח.
נדל"ן להשקעה	2,588,319	2,512,597	2,615,932	(27,613)	(1.1)%	הירידה לעומת 31.12.14 נובעת בעיקר מהפרשי תרגום שליליים בסך כ-62 מליון ש"ח עקב ירידת שער היורו ב-6.8% בתקופת הדוח. כמו כן היו השקעות בתקופת הדוח של כ-41 מליון ש"ח בעיקר בפרויקט של אשטרום נכסים בדורטמונד. וכן עלית ערך נטו של 4 מליון ש"ח ומיון לנדל"ן מיועד למימוש של 10 מליון ש"ח.
חברות כלולות	797,810	699,029	747,905	49,905	6.7%	איחוד המרינה הכחולה לראשונה הקטין סעיף זה ב-35 מליון ש"ח, כמו כן נרשמו בתקופת הדוח רווחי אקוויטי בסך 37 מליון ש"ח. בוצעו השקעות לרכישת מניות סיטיפס וקונקט (ראו סעיף 15)8 (להלן) בסך 36 מליון ש"ח ונרשם רווח מרכישה של מניות סיטיפס בסך 7.5 מליון ש"ח ורווח מממוש אופציה לרכישת קונקט בסך 10.5 מליון ש"ח ונרשמו שינויים בחו"ז בסך 42 מליון ש"ח. לאחר רכישות אלו מחזיקה הקבוצה ב-50% מסיטיפס וקונקט מזה 29% ע"י החברה ו-21% ע"י אשטרום נכסים.
חובות והשקעות אחרות	116,794	87,595	105,955	10,839	10.3%	החובות הינם בעיקר בגין הלוואות למוכרי קרקע ולשותפים בעסקאות משותפות באשדר. כמו כן, היתרה כוללת סך של 14 מליון ש"ח ממכשירים פיננסיים נגזרים בגין נמל המפרץ. בנוסף, הוחזרה לאשדר מקדמה בסך 4 מליון ש"ח מרשות מקומית.
רכוש קבוע	439,921	407,537	431,409	8,512	2.0%	בתקופת הדוח היו תוספות בסך 40 מליון ש"ח בעיקר במגזר התעשייה ובמגזר הקבלנות בארץ ובקבוצת אשטרום. הפרשי תרגום שליליים בסך כ-2.5 מליון ש"ח, הפרשה לפחת בסך 27 מליון ש"ח וגרועות נטו של כ-2 מליון ש"ח. העליה לעומת 30.9.14 נובעת בעיקר משערוכים של קרקעות בקבוצת אשטרום ובמגזר התעשייה שבוצעו בדצמבר 2014.
נכסים לא שוטפים אחרים	211,226	178,691	205,038	6,171	3.0%	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	5,400,790	4,897,844	5,127,456	273,334	5.4%	עיקר העליה בסעיף הקרקעות לבניה ובסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
סה"כ נכסים	9,074,176	8,626,306	8,632,420	441,756	5.2%	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2014	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2015	2014		באלפי ש"ח	ב- %		
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	5,123,693	5,142,837	4,957,614	166,079	3.4%	(0.3)%	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך לבנקים, לאחרים ואג"ח עלו ב-166 מליון ש"ח לעומת 31.12.14 (עליה של 3.4%) וירדו ב-19 מליון ש"ח לעומת 30.9.14. בתקופת הדו"ח פרעו חברות בנות של החברה אגרות חוב בסך 219 מליון ש"ח וכן נפרעו הלוואות לזמן ארוך לבנקים ואחרים בסך 200 מליון ש"ח והלוואה לבעלי מניות בסך 70 מליון ש"ח. במקביל הונפקו אגרות חוב בסך 553 מליון ש"ח והתקבלו הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים בסך 237 מליון ש"ח. הגידול בהתחייבויות שימשו את החברה להשקעות בנכסים לא שוטפים ובמלאי בניינים בסך של כ-200 מליון ש"ח ולעליה במזומנים והשקעות לזמן קצר בסך כ-170 מליון ש"ח.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2014	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2015	2014		באלפי ש"ח	ב- %		
אשראי מתאגידים בנקאיים	129,930	315,514	286,583	(156,653)	(54.7)%	(58.8)%	הירידה בתקופת הדו"ח נובעת בעיקר מפרעון 2 הלוואות בסך 98 מליון ש"ח של החברה, ממיון הלוואה בארה"ב בסך 19 מליון דולר מזמן קצר לזמן ארוך וכן היו באשר פרעונות של אשראי בנקאי במספר פרויקטים.
הלוואות מאחרים	110,000	66,488	55,000	55,000	100%	65.5%	עליה בגין הלוואות מאחרים שנלקחו בחברה.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	603,397	486,463	600,640	2,757	0.5%	24.1%	היתרה בסך 603 מליון ש"ח כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 233 מליון ש"ח וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 370 מליון ש"ח. העליה לעומת 30.9.14 נובעת מחלויות בגין אג"ח.
חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי מניות	--	69,266	70,000	(70,000)	--	--	היתרות בתקופות הקודמות הינן הלוואות מבעלי מניות בסך של 70 מליון ש"ח שנפרעו ביום-1.1.15 מכספי פקדון באותו סכום שהופקד בנאמנות.
הלוואה מצד קשור	--	65,000	--	--	--	--	הלוואה מצד קשור שנפרעה ברבעון הרביעי של שנת 2014.
קבלני משנה וספקים	638,654	484,645	492,889	145,765	29.6%	31.8%	העליה נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של המרינה הכחולה בסך 83 מליון ש"ח ומעליה בחברה בסך 63 מליון ש"ח כתוצאה מעליה בהיקף הפעילות (בעיקר בגין פרויקט נמל המפרץ).
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	135,548	175,264	170,710	(35,162)	(20.6)%	(22.6)%	הסעיף מבטא את ההתחייבויות בגין שרותי בניה בפרויקטים השונים באשר. הקיטון נטו ביחס ליתרה ביום 31.12.14, נובע ממסירת יח"ד לבעלי קרקע בפרויקטים סידוף, מונסון, פרויקט בתמ"א 38 ומתשלומי תמורות לבעלי קרקע.
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות	705,301	607,819	650,613	54,688	8.4%	16.1%	העליה לעומת תקופות קודמות נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של המרינה הכחולה בסך של כ-53 מליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	266,895	216,681	217,308	49,587	22.9%	23.2%	העליה בסעיף זה נובעת בעיקר ממכשירים פיננסיים נגזרים בסך 15 מליון ש"ח בגין נמל המפרץ, עליה בהוצ' ריבית שנצברה בסך 17 מליון ש"ח ועליה בהוצ' ריבית שנצברה בגין אג"ח בסך 18 מליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות שוטפות	2,589,725	2,487,140	2,543,743	45,982	1.8%	4.2%	

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2014	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2015	2014		באלפי ש"ח	ב- %	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,035,907	1,048,915	903,611	132,296	14.7%	העליה בתקופת הדו"ח נובעת בעיקר ממיון הלוואה בארה"ב בסך 19 מליון דולר מזמן קצר לזמן ארוך, ומימוש קרקע כנגד הלוואה לבנק ברומניה (במגזר היזמות נדל"ן בחו"ל) בסך כ- 19 מליון דולר (ראה סעיף 228).
הלוואות מאחרים	286,334	308,038	312,577	(26,243)	(8.4)%	הסעיף כולל הלוואות מקרן מנוף לחברה בסך 123 מליון ש"ח והלוואה לחברה בסך 86 מליון ש"ח למימון בתי המשפט.
אגרות חוב	2,958,125	2,783,153	2,729,203	228,922	8.4%	הסעיף מורכב מאג"ח באשטרום נכסים בסך 1,264 מליון ש"ח (1,127 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשדר בסך 651 מליון ש"ח (514 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובחברה בסך 1,414 מליון ש"ח (1,317 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח הנפיקה אשדר אג"ח בתמורה לסך של כ-121 מליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך כ-137 מליון ש"ח. אשטרום נכסים הנפיקה אג"ח בתמורה של כ-193 מליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך כ-83 מליון ש"ח. החברה הנפיקה אג"ח בתמורה של כ-245 מליון ש"ח.
מכשירים פיננסיים נגזרים	37,209	--	--	37,209	--	התחייבות בגין גידור מכשירים פיננסיים בגין פרויקט נמל המפרץ. ראה באור 6 לדוחות הכספיים.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	272,677	248,890	268,948	3,729	1.4%	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	<u>4,590,252</u>	<u>4,388,996</u>	<u>4,214,339</u>	<u>375,913</u>	<u>9.0%</u>	<u>4.6%</u>
סה"כ התחייבויות	<u>7,179,977</u>	<u>6,876,136</u>	<u>6,758,082</u>	<u>421,895</u>	<u>6.3%</u>	<u>4.5%</u>

ו. הון עצמי

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2014	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2015	2014		באלפי ש"ח	ב- %	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,247,977	1,201,441	1,276,333	(28,356)	(2.3)%	הירידה לעומת 31.12.14 לאחר רווח נקי של 76 מליון ש"ח נובעת מהפסד כולל אחר בסך 67 מליון ש"ח (מזה 40 מליון ש"ח הפרשי תרגום שליליים וכן מהפסד בגין גידור מכשירים פיננסיים בסך 27 מליון ש"ח בגין נמל המפרץ הנובעים מירידת שער האירו בשיעור של 6.8%) וכן עקב חלוקת דיבידנד בסך 30 מליון ש"ח ע"י החברה.
זכויות שאינן מקנות שליטה	646,222	548,729	598,005	48,217	8.1%	הרווח הנקי והרווח הכולל האחר תרמו כ-37 מליון ש"ח (50 מליון ש"ח ברווח הנקי ו-13 מליון ש"ח הפסד כולל אחר), עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הקטינה הסעיף ב-12.5 מליון ש"ח, דיבידנד שחולק למיעוט תרם לירידה של כ-27 מליון ש"ח ומכירת מניות באוצר ע"י אשטרום נכסים תרמה כ-48 מליון ש"ח.
סה"כ הון עצמי	<u>1,894,199</u>	<u>1,750,170</u>	<u>1,874,338</u>	<u>19,861</u>	<u>1.1%</u>	<u>8.3%</u>

4. תוצאות הפעילות

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

ליום 31 בדצמבר 2014	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביאור	
	2014	2015	2014	2015		
3,004,052	859,423	839,622	2,316,489	2,334,624	א	הכנסות
2,541,813	715,434	704,888	1,955,860	1,965,822		עלות ההכנסות
462,239	143,989	134,734	360,629	368,802	ב	<u>רווח גולמי</u>
93,532	11,102	1,341	74	3,911	ג	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
33,291	7,805	7,951	24,501	27,994	ד	הוצאות מכירה ושיווק
201,684	49,344	48,413	147,143	145,046	ה	הוצאות הנחלה וכלליות
(2,978)	(1,160)	23,423	4,669	27,869	ו	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
317,818	96,782	103,134	193,728	227,542		<u>רווח תפעולי</u>
(270,283)	(64,288)	(56,483)	(186,707)	(144,402)	ז	הוצאות מימון
85,204	25,576	9,374	84,446	34,420	ז	הכנסות מימון
47,066	5,948	18,370	25,722	37,817	ח	חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות
23,529	17,622	12,224	32,667	29,211	ט	מיסים על הכנסה
156,276	46,396	62,171	84,522	126,166	י	<u>רווח נקי</u>
67,737	29,128	43,595	37,757	76,308		רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה
88,539	17,268	18,576	46,765	49,858		רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

1-12/2014				1-9/2014				1-9/2015				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	
5.16%	88,623	1,630,352	1,718,975	5.4%	70,553	1,253,331	1,323,884	6.7%	90,432	1,249,648	1,340,080	קבלנות בניה ותשתית בישראל
26.8%	2,177	5,942	8,119	16.4%	913	4,680	5,593	37.7%	2,205	3,642	5,847	זכיונות
9.0%	39,728	403,529	443,257	9.0%	29,539	299,688	329,227	6.5%	21,931	317,297	339,228	תעשיות
33.3%	53,718	107,799	161,517	30.8%	41,956	94,529	136,485	13.9%	8,981	55,410	64,391	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
4.6%	2,147	44,087	46,234	14.9%	4,895	28,124	33,019	22.6%	8,183	28,075	36,258	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
70.0%	10,741	4,601	15,342	68.9%	8,013	3,622	11,635	64.3%	6,323	3,505	9,828	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
67.8%	193,402	91,891	285,293	68.5%	143,272	66,030	209,302	75.9%	142,027	45,154	187,181	נדל"ן מניב להשקעה - אשטרום נכסים
10.5%	82,290	704,152	786,442	9.7%	63,630	590,718	654,348	13.7%	84,168	531,000	615,168	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר
13.6%	472,826	2,992,353	3,465,179	13.5%	362,771	2,340,722	2,703,493	14.1%	364,250	2,233,731	2,597,981	סה"כ לפני התאמות
--	(10,587)	(450,540)	(461,127)	--	(2,142)	(384,862)	(387,004)	--	4,552	(267,909)	(263,357)	התאמות
15.4%	462,239	2,541,813	3,004,052	15.6%	360,629	1,955,860	2,316,489	15.8%	368,802	1,965,822	2,334,624	סה"כ

- א. הכנסות: היקף ההכנסות בתקופת הדו"ח במאזן המאוחד מסתכם ב-2,335 מליון ש"ח לעומת 2,316 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 0.8%) ולעומת 3,004 מליון ש"ח בכל שנת 2014. בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל היתה עליה של 1.3% מ-1,324 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-1,340 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח. בתחום התעשיות היתה עליה של 3.1% מ-329 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-339 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח. בתחום קבלנות בניה ותשתיות בחו"ל היתה ירידה בהכנסות מ-136 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-64 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח, בעיקר כתוצאה מסיום פרויקטים בג'מייקה וכן עקב האטה בעבודות בניגריה ברבעון השני של 2015 עקב חילופי השלטון. בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל הסתכמו ההכנסות ב-36 מליון ש"ח לעומת 33 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתחום הנדל"ן מניב להשקעה בחו"ל הסתכמו ההכנסות ב-10 מליון ש"ח לעומת 11.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתחום נדל"ן מניב להשקעה (אשטרום נכסים) הסתכמו ההכנסות ב-187 מליון ש"ח לעומת 209 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות בתקופת הדו"ח כוללות 15 מליון ש"ח הכנסות ממכירת פרויקט ויטאור לעומת 38 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-169 מליון ש"ח לעומת 164 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (גידול בהכנסות בקניון בת-ים, פרויקט דורטמונד, פרויקט לייפציג ובאשדל מנכס ביבנה שנרכש במחצית השנה הקודמת). בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל (אשדר) היתה ירידה של 6% מ-654 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-615 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח. במהלך התקופה אוכלסו כ-482 יח"ד לעומת 430 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה בהכנסות נובעת מתמהיל היחידות שאוכלסו. ברבעון השלישי של שנת 2015 הסתכמו סך ההכנסות של החברה ב-840 מליון ש"ח לעומת 859 מליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2014 (ירידה של 2%). הירידה הינה בעיקר במגזר הקבלנות בארץ (כ-23 מליון ש"ח) ובמגזר נדל"ן מניב להשקעה (אשטרום נכסים) (כ-19 מליון ש"ח) עקב ירידה במכירת שטחים בויטאור.
- ב. רווח גולמי: הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם ב-369 מליון ש"ח לעומת 361 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 2.3%). שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עומד על 15.8% לעומת 15.6% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 15.4% בשנת 2014. הרווח הגולמי בתחום הקבלנות בישראל הסתכם ב-90 מליון ש"ח לעומת 71 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 28.3%) ולעומת 89 מליון ש"ח בשנת 2014. שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עמד על 6.7% לעומת 5.4% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 5.16% בשנת 2014. בתחום התעשיות הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עמד על 22 מליון ש"ח לעומת 29 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 26%) ולעומת 40 מליון ש"ח בשנת 2014. הירידה ברווח הגולמי נובעת משחיקה במחירי המכירה ובעליה במחיר חומרי הגלם. שיעור הרווח הגולמי ירד ל-6.5% לעומת 9.0% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום הקבלנות בחו"ל הסתכם הרווח הגולמי ב-9 מליון ש"ח לעומת 42 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 54 מליון ש"ח בשנת 2014. הירידה נובעת כאמור, מסיום פרויקטים בג'מייקה וההאטה בעבודות בניגריה ברבעון השני של 2015. בשנת 2014 כלל הרווח 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-8 מליון ש"ח לעומת 5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שער הרווח הגולמי עומד על 22.6% לעומת 14.9% בתקופה המקבילה אשתקד. השינויים ברווח הגולמי בין התקופות נובעים מרווחיות שונה של הפרוייקטים השונים בפלורידה.

בתחום הנדל"ן מניב להשקעה בחו"ל הסתכם הרווח הגולמי ב-6 מליון ש"ח לעומת 8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקרה מירידת שער האירו.

בתחום הנדל"ן מניב להשקעה (אשטרום נכסים) הסתכם הרווח הגולמי ב-142 מליון ש"ח לעומת 143 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדו"ח כולל 6 מליון ש"ח הנובע ממכירת שטחי פרויקט ויטאוויר לעומת רווח של 7.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל (אשדר) הסתכם הרווח הגולמי ב-84 מליון ש"ח לעומת 64 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 32%). שער הרווח הגולמי הינו 13.7% לעומת שער של כ-9.7% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת שער של כ-11% בשנת 2014. השינוי בשער הרווח הגולמי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע מתמיהל הפרוייקטים ומתמיהל הדירות שאוכלסו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה שער הרווח הגולמי היה נמוך יחסית.

ברבעון השלישי של שנת 2015 הסתכם הרווח הגולמי של החברה ב-135 מליון ש"ח לעומת 144 מליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2014 (ירידה של 5.8%). שער הרווח הגולמי ברבעון הנוכחי הינו 16.2% לעומת 16.8% ברבעון המקביל אשתקד. הירידה הינה בעיקר במגזר הקבלנות בחו"ל כ-14 מליון ש"ח ואילו במגזר הקבלנות בארץ ישנה עליה של 9 מליון ש"ח (עליה של 39%).

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה: בתקופה הדו"ח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה של 3.9 מליון ש"ח לעומת עליית ערך של 94 מליון ש"ח בשנת 2014.

ד. הוצאות מכירה ושיווק: הוצאות המכירה והשיווק בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-28 מליון ש"ח, לעומת כ-24 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 33 מליון ש"ח בכל שנת 2014. העליה בתקופת הדו"ח נובעת בעיקרה מהסכם פרסום שנתי שנחתם בתחילת השנה.

ה. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הכלליות הסתכמו ב-145 מליון ש"ח לעומת 147 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 202 מליון ש"ח בכל שנת 2014.

ו. הכנסות/הוצאות אחרות: הכנסות אחרות בסך כ-28 מליון ש"ח לעומת כ-5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הוצאות של 3 מליון ש"ח בשנת 2014. הסעיף כולל רווח מרכישת מניות סיטיפס במחיר הזדמנותי בסך 7.5 מליון ש"ח וכן רווח ממימוש מניות רזידנט ברומניה ע"י הבנק בסך 17 מליון ש"ח (ראה סעיף 8(23) להלן).

ז. הוצאות מימון, נטו: הוצאות המימון נטו הסתכמו ב-110 מליון ש"ח (הוצאות מימון בסך 144 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון בסך 34 מליון ש"ח), לעומת הוצאות מימון, נטו של 103 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (הוצאות מימון של 187 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון של 84 מליון ש"ח), ולעומת הוצאות מימון, נטו של 185 מליון ש"ח בכל שנת 2014 (הוצאות מימון של 270 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון של 85 מליון ש"ח). הכנסות המימון כוללות סך של כ- 10.5 מליון ש"ח אשר קיבלה הקבוצה במסגרת ההסכם לרכישת מניות קונקט בגין מימוש זכויות שהיו לה לרכישת 12% ממניות קונקט. סכום זה נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות מימון. העליה בהוצאות המימון, נטו לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת גם מהכנסות מימון חד פעמיות בסך של 27 מליון ₪ ברבעון השני של שנת 2014. בתקופת הדוח חלה ירידה בשיעור של 0.15% בריבית בנק ישראל, זאת בהמשך לירידה נוספת במהלך שנת 2014 בשיעור של 0.75%. מדד המחירים לצרכן ירד ב- 0.2%. בתקופה המקבילה אשתקד ההוצאות כוללות עלויות מימון נוספות בסך של כ- 20 מליון ש"ח שנוצרו עקב הסכם פרעון מוקדם של הלוואה מגוף מוסדי.

הוצאות המימון, נטו ברבעון השלישי של שנת 2015 הסתכמו ב-47 מליון ש"ח לעומת 39 מליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2014.

ח. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק הקבוצה ברווחי כלולות נטו הסתכם ב-38 מליון ש"ח לעומת כ-26 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 47 מליון ש"ח בכל שנת 2014. עיקר הרווח בתקופת הדו"ח נובע מחברת סיטיפס כ-7 מליון ש"ח, מחוצות המפרץ אכ"א כ-7 מליון ש"ח, מהפרויקט בפרנקפורט כ-8 מליון ש"ח מהפרויקט בדיסלדורף כ-6 מליון ש"ח.

ט. מיסים על ההכנסה: הוצאות המס בסך כ-29 מליון ש"ח הינן בעיקר באשטרום נכסים כ-22 מליון ש"ח (כולל כ-4 מליון ש"ח בגין סגירת שומות במס הכנסה בגין שנים קודמות). באשדר הוצאת מס של כ-13 מליון ש"ח ובאשטרום אינטרנשיונל הטבת מס של כ-8 מליון ש"ח.

י. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדו"ח מסתכם ב-126 מליון ש"ח מזה 76 מליון ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה, לעומת רווח נקי של 85 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד מזה 38 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה (עליה של 100%), ולעומת רווח נקי של 156 מליון ש"ח בכל שנת 2014 מתוכם 68 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה.

הרווח הנקי ברבעון השלישי של שנת 2015 הסתכם ב-62 מליון ש"ח מזה 44 מליון ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה, לעומת רווח נקי של 46 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד מזה רווח של 29 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה.

יא. רווח כולל: הרווח הכולל בתקופת הדו"ח הסתכם ב-46 מליון ש"ח לעומת רווח כולל של 83 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת רווח כולל של 207 מליון ש"ח בכל שנת 2014. הרווח הכולל מורכב, מלבד הרווח הנקי בסך 126 מליון ש"ח גם מהפרשי תרגום שליליים בסך 45 מליון ש"ח הנובעים מירידת שער האירו בתקופת הדו"ח ב- 6.8%, ומהפסד בגין גידור מכשירים פיננסיים בסך 27 מליון ש"ח (בגין נמל המפרץ).

הרווח הכולל ברבעון השלישי של שנת 2015 הסתכם ב-123 מליון ש"ח לעומת רווח של 72 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העליה בעיקר מהפרשי תרגום חיוביים בסך 53 מליון ש"ח ורווח בגין גידור מכשירים פיננסיים בסך 16 מליון ש"ח.

5. נזילות ומקורות מימון

ליום 31.12.14		ליום 30.9.14		ליום 30.9.15		
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
21.7%	1,874	20.3%	1,750	20.9%	1,894	הון
48.8%	4,214	50.8%	4,389	50.6%	4,590	התחייבויות לזמן ארוך
29.5%	2,544	28.9%	2,487	28.5%	2,590	התחייבויות לזמן קצר
100.0%	8,632	100%	8,626	100%	9,074	סה"כ

ליום 30.9.15 כ-20.9% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 30.9.15 עומד על 1.42 לעומת יחס של 1.38 ביום 31.12.14, ולעומת 1.50 ב-30.9.14. 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, אשר 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 29 בנובמבר, 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-167412) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
	2014	2015	2014	2015
222	60	76	39	187
(66)	(60)	(55)	30	30
(250)	4	244	5	112
-	(1)	(1)	(1)	1
(94)	2	265	73	327
327	397	295	327	233
233	399	560	399	560

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
מזומנים נטו שנבעו (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

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדו"ח נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי נטו מפעילות שוטפת בסך 187 מליון ש"ח לעומת תזרים חיובי נטו בתקופה המקבילה אשתקד בסך 39 מליון ש"ח ולעומת תזרים חיובי נטו בכל שנת 2014 בסך 222 מליון ש"ח.

הסעיפים העיקריים בתזרים מפעילות שוטפת הם הרווח הנקי בסך 126 מליון ש"ח, עלויות ריבית נטו בסך 109 מליון ש"ח שכלולים בפעילות המימון, סעיף הלקוחות וחייבים שעלו ב-50 מליון ש"ח, רכישת קרקעות לבניה בסך 172 מליון ש"ח, ירידה במלאי בניינים בניכוי מקדמות בסך 114 מליון ש"ח ועליה בסעיף קבלני משנה, ספקים ויתרות זכות בסך 124 מליון ש"ח.

ברבעון השלישי של שנת 2015 נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי נטו בסך 76 מליון ש"ח לעומת 60 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדו"ח ובתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו ב-30 מליון ש"ח 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-42 מליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך 35 מליון ש"ח, רכישת רכוש קבוע בסך כ-39 מליון ש"ח, ושינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו בסך כ-156 מליון ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-112 מליון ש"ח לעומת 5 מליון ש"ח שנבעו מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 250 מליון ש"ח ששימשו לפעילות מימון בשנת 2014.

במהלך תקופת הדו"ח פרעה החברה אגרות חוב בסך 219 מליון ש"ח, קיבלה הלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 237 מליון ש"ח, פרעה הלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 201 מליון ש"ח, פרעה הלואה לבעלי מניות בסך 70 מליון ש"ח, הנפיקה הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 41 מליון ש"ח, הנפיקה אג"ח בסך 553 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 27 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי המניות בסך 30 מליון ש"ח, ושילמה ריבית בסך 120 מליון ש"ח.

6. צבר הזמנות

להלן צבר ההזמנות של הקבוצה בתחומי הפעילות (במיליוני ש"ח):

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

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 בספטמבר 2015	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	
4,808	5,300	5,247	קבלנות בניה ותשתית בישראל
341	290	279	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל (*)
351	374	397	תעשיות
5,500	5,964	5,923	סה"כ

(*) לא כולל את האמור בסעיף 8(19).

7. חוב פיננסי נטו ליום 30 בספטמבר 2015 (באלפי ש"ח):

אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	כללי	קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	סה"כ ישראל (ללא חברות ציבוריות)	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	זימות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	סה"כ חו"ל	סה"כ (ללא חברות ציבוריות)	נדל"ן מניב להשקעה - אשטרום נכסים	זימות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ (כולל חברות ציבוריות)
	1,655,961	9,237	123,397	30,203	1,818,798	23,448	134,507	66,079	224,034	2,042,832	2,269,054	811,807	5,123,693
מזומנים ושווי מזומנים	200,587	35,090	79	8,883	244,639	18,071	2,102	2,420	22,593	267,232	244,219	48,566	560,017
השקעות לזמן קצר וחובות השקעות אחרות לזמן ארוך	26,861	1,333	14,698	4,134	47,026	23,778	0	4,307	28,085	75,111	162,323	393,929	631,363
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	1,428,513	(27,186)	108,620	17,186	1,527,133	(18,401)	132,405	59,352	173,356	1,700,489	1,862,512	369,312	3,932,313
אשראי בין מגזרי	(721,203)	181,468	36,848	10,584	(492,303)	50,461	334,455	107,387	492,303	0	0	0	0
התחייבויות (נכסים) כספיות ובין מגזריות נטו	707,310	154,282	145,468	27,770	1,034,830	32,060	466,860	166,739	665,659	1,700,489	1,862,512	369,312	3,932,313

8. אירועים בתקופת הדו"ח ולאחריה

1. ביום 12 בינואר, 2015, זכתה אשטרום חברה לפתוח ולהשקעות בע"מ (במסגרת מגזר הזכיינות) במכרז לבניית 348 יח"ד בחיפה (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), מתוכן 184 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח (20 שנה) ו-164 יח"ד למכירה.
2. ביום 15 בינואר 2015 רכשה אשטרום נכסים באמצעות שותפות גרמנית (חלק אשטרום נכסים 50%) מבנה משרדים בעיר פרנקפורט בשטח בנוי של כ- 11,300 מ"ר וכן 128 חניות. עלות הנכס הסתכמה בסך של כ-19.3 מיליון יורו (חלק אשטרום נכסים 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. לפרטים נוספים, ראו באור (1)5 לדוחות הכספיים.
4. ביום 19 במרץ, 2015 השלימה אשטרום קבלנות בע"מ רכישת 40% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת דרכים בניה ופיתוח (ש.א.צ.) בע"מ בתמורה לסך של כ- 13 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו באור (2)5 לדוחות הכספיים.
5. ביום 25 במרס, 2015 מכרה אשטרום נכסים באמצעות חברות בנות שלה את מלוא החזקותיהן במניות אשטרום נכסים בתמורה לסך של כ-45 מיליון ש"ח. בעקבות זאת, שיעור האחזקה של החברה בהונה המונפק והנפרע של אשטרום נכסים ירד ל-54%. לפרטים נוספים, ראו באור (3)5 לדוחות הכספיים.
6. ביום 30 במרס, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 30 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 16 באפריל, 2015.
7. ביום 20 באפריל, 2015 פרסמה מעלות S&P (להלן: "מעלות"), דוח דירוג ובו אושר דירוג החברה (iilA) באופן יציב, דירוג אגרות החוב של החברה (iilA), כמו כן אישרה מעלות דירוג (iilA) להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח באמצעות הרחבת סדרת אגרות חוב של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 20 באפריל 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-003093). סכום זה עודכן ביום 22 ביולי 2015 ל-310 מיליון ש"ח.
8. ביום 28 באפריל, 2015 פרסמה החברה תשקיף מדף. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 28 באפריל 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-007521).
9. במסגרת מכרז הצעה לציבור, הקצתה אשדר ביום 7 במאי 2015, כ-121 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בריבית שנתית של 4.2% בתמורה ברוטו לערך הנקוב. לפרטים נוספים, ראו באור (6)5 לדוחות הכספיים.
10. ביום 21 ביוני 2015, דיווחה אשדר על זכייתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי במקרקעין לחכירת מגרשים במתחם 37059 ביישוב חריש בתמורה לסך של כ-47.6 מיליון ש"ח כולל הוצאות פיתוח, עליהם בכוונת אשדר להקים פרויקט מגורים בן 283 יחידות דיור.
11. ביום 5 ביולי, 2015 דיווחה אשדר על זכייתה במכרז "מחיר מטרה" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי במקרקעין לחכירת מגרשים ביישוב מודיעין-מכבים-רעות בתמורה לסך של 77 מיליון ש"ח. בכוונת אשדר להקים פרויקט מגורים בן 178 יחידות דיור.
12. ביום 7 ביולי 2015, החליטה האסיפה הכללית של החברה כדלקמן: (א) למנות מחדש את הדירקטורים בחברה שאינם דירקטורים חיצוניים; (ב) לחדש את מינויו של רואה החשבון המבקר של החברה לתקופה שעד האסיפה השנתית הבאה; (ג) לאשר את תיקון תקנון החברה בקשר עם מתן כתב פטור מאחריות לנושאי משרה; (ד) לעדכן את מדיניות התגמול של החברה באופן בו תתווסף אפשרות להענקת כתב פטור

- מאחריות לנושאי משרה בחברה; ה) לאשר מתן כתב פטור מאחריות לנושאי משרה שאינם נמנים על בעלי השליטה וקרוביהם; ו) לאשר מתן כתב פטור מאחריות לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה מיום 16 ביוני 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-049362) ודוח בדבר תוצאות האסיפה מיום 7 ביולי 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-067254).
13. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 23 ביולי, 2015 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרות קיימות, 51 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') ו-200 מליון ש"ח ערך נקוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של כ-245 מליון ש"ח.
14. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 30 ביולי, 2015 הקצתה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה סדרה קיימת כ-204 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 9) בתמורה ברוטו של כ-199 מליון ש"ח.
15. בהמשך לאמור בבאור 14ג(1) ו-ד לדוחות הכספיים השנתיים בדבר ההסכמים לרכישת מניות חברת קונקס ירושלים (רכבת קלה) בע"מ (להלן: "קונקס") ו-5% ממניות סיטיפס בע"מ (להלן: "סיטיפס"), ביום 8 באוגוסט, 2015 השלימו החברה, אשטרום נכסים ושותפותיהן את רכישת המניות האמורות. הקבוצה רכשה 50% ממניות קונקס בתמורה לסך של 46 מליון ש"ח (החברה 26.7 מליון ש"ח ואשטרום נכסים 19.3 מליון ש"ח) ומנגד קיבלה הקבוצה החזר בסך של 10.5 מליון ש"ח (החברה 6.4 מליון ש"ח ואשטרום נכסים 4.1 מליון ש"ח) בגין מימוש זכויות שהיו לה לרכישת 12% ממניות קונקס. כמו כן רכשה הקבוצה 2.5% ממניות סיטיפס בתמורה לסך של 4.7 מליון ש"ח (החברה 2.8 מליון ש"ח ואשטרום נכסים 1.9 מליון ש"ח). לאחר רכישות אלה מחזיקה הקבוצה ב-50% ממניות סיטיפס וב-50% ממניות קונקס, מתוכן 21% באמצעות אשטרום נכסים.
16. ביום 6 בספטמבר, 2015 דיווחה החברה על קבלת דירוג לזמן קצר 1 – ilA לניירות ערך מסחריים בהיקף כולל של עד 100 מליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי (אסמכתא מס': 2015-01-114639).
17. ביום 6 בספטמבר, 2015 דיווחה החברה על חתימתה על הסכם מימון עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת מימון להקמת פרויקט נמל המפרץ. לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה דוח מיידי מיום 6 בספטמבר 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-115056) וכן, באור 13) לדוחות הכספיים.
18. ביום 29 בספטמבר רכשה אשטרום נכסים באמצעות שותפה גרמנית שחלקה בה הינו 45% מבנה משרדים בפרנקפורט, בשטח בנוי של 8,044 מ"ר וכן חניון עילי ותת קרקעי המכיל כ-60 חניות. עלות הנכס הסתכמה בסך של כ-14.1 מליון יורו חלק החברה הינו כ-6.3 מליון יורו. דמי השכירות השנתיים מסתכמים בסך של כ-955 אלפי יורו.
19. ביום 27 באוקטובר 2015, דיווחה החברה (בהמשך לדיווח מיידי מיום 15 ביולי 2015) כי ביום 26 באוקטובר 2015 נחתם הסכם בין חברה בשליטתה המלאה של החברה לבין ממשלה במדינה באפריקה להקמת פרויקט הכולל תכנון והקמה של יחידות מגורים ומבני ציבור בהיקף כספי של כ-200 מיליון דולר. כניסתו לתוקף של ההסכם תהא במועד התקשרות מזמינת העבודה בהסכם מימון לפרויקט עם מוסד מימון בינלאומי. -
20. ביום 28 באוקטובר 2015, דיווחה החברה כי ביום 27 באוקטובר 2015, החליט הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים להעניק לחברה ולשותפותיה בבקשה לקבלת רישיון יבשתי 403 / "חתרורים" (להלן: "הרישיון") את הרישיון. לפרטים נוספים, ראו סעיף 18.1 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2014 וכן דיווח מיידי מיום 28 באוקטובר 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-143526).
- ביום 28 באוקטובר 2015, דיווחה אשדר על זכייתה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי, במקרקעין לחכירת מגרש 901 במתחם 38608 ומגרש 902 במתחם 38609 לפי תב"ע ק/408 בשכונת כורדני בקריית מוצקין בתמורה לסך של כ-4.8 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות פיתוח), עליהם

בכוונת אשדר להקים פרויקט מגורים בן 188 יחידות דיור.

21. בהמשך לדיווח מידי מיום 29 בספטמבר, 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-125523) בדבר התקשרות אשטרום תעשיות בע"מ ממגזר התעשיות (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) ואגודה שיתופית חקלאית רגבה עסקים בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה בהסכם לרכישת מלוא הונה המונפק והנפרע של י. זהבי חרושת מרצפות בע"מ, חברה פרטית העוסקת בייבוא ושיווק של מוצרי גמר לענף הבנייה כגון מוצרי ריצוף, חיפוי וכלים סניטריים, שעל בעלי מניותיה וקרוביהם, נמנים חלק מבעלי השליטה בחברה ודירקטורים בה (להלן: "העסקה"), ביום 15 בנובמבר 2015 דיווחה החברה (אסמכתא מס': 2015-01-154560) כי התקיימו מלוא התנאים המתלים לעסקה, והעסקה הושלמה.

22. בהמשך לאמור בבאור 9ב(12) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר קרקע ברומניה אשר לתאגיד בנקאי היתה אופציה לקנות את מניות החברה המחזיקה בקרקע ללא תמורה. ברבעון השלישי של שנת 2015 מימש התאגיד הבנקאי את האופציה האמורה. לאור זאת, גרעה החברה בספריה את הקרקע ואת יתרת ההלוואה לתאגיד הבנקאי ועקב כך נוצר לחברה רווח בסך של כ-17 מליון ש"ח שנוקף לסעיף הכנסות אחרות בדוח רווח והפסד ומנגד מומשו התאמות מתרגום דוחות כספיים בסך של כ-8 מליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו באור 5(15) לדוחות הכספיים.

9. 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.

א. 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.

ב. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015, לא חלו שינוי מהותי בסיכוני השוק להם חשופה החברה לעומת הסיכונים המפורטים בדוח התקופתי לשנת 2014.

ג. מבחני רגישות למכשירים פיננסיים

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

מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 בספטמבר, 2015 (באלפי ש"ח):

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.09.15	
עלייה של 10%	עלייה של 5%	עלייה של 10%	עלייה של 5%	ירידה של 5%	ירידה של 10%
(13,803)	(6,901)	(13,803)	(6,901)	(138,026)	6,901

עודף התחייבויות בדולר ארה"ב

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.09.15	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
40,749	20,375	(407,490)	(20,375)	(40,749)

עודף התחייבויות באירו

3. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.09.15	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

השקלית

(27,419)	(13,138)	(294,665)	12,126	23,345
16,567	8,283	(828,333)	(8,283)	(16,567)

הלוואות בריבית קבועה

הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

האירו

(29,519)	(14,736)	(523,946)	14,788	29,537
834	417	(41,721)	(417)	(834)

הלוואות בריבית קבועה

הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

הדולרית

2,137	1,069	(106,873)	(1,069)	(2,137)
-------	-------	-----------	---------	---------

הלוואות בריבית משתנה

4. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.09.15	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
(36,925)	(18,462)	369,247	18,462	36,925
339,203	169,601	(3,392,026)	(169,601)	(339,203)

ניירות ערך סחירים

אגרות חוב

5. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.09.15	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%
39,258	19,629	(1,962,904)	(19,629)	(39,258)

יתרות צמודות למדד המחירים :

עודף התחייבויות צמודות

ד. לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר, 2015, וליום 31 בדצמבר, 2014, ראו **נספח א'** לדוח זה.

10. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

א. להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור לתאריך המאזן.

סדרה (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.ג. בעת ההנפקה (לרבות הרחבת סדרה)	ע.ג. ליום 30.9.15	ע.ג. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.9.15	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.9.15	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.9.15 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	האם המירות לנ"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה
א' (1)	כן	28.5.14 23.7.15	442,820,000 (3)	442,820,000	442,820	4,164	432,675	406,243	שיעור ריבית שנתית 2.4%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (1)	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (1)	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (2)	כן	28.5.14 23.7.15	1,001,932,000 (3)	1,001,932,000	1,001,932	16,487	980,893	994,818	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 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
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 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 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. (3) במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 23 ביולי, 2015 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 51,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') ו- 200,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 245,246 אלפי ש"ח.															

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

1) להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ולאגרות החוב (סדרה ב') של החברה :

א. ליום 30 בספטמבר 2015, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-1.89 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-23.7%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-44.5%.

2) נכון למועד דוח זה, עומדת החברה בכל התנאים וההתחייבויות שבשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') (לרבות בהתחייבויותיה המפורטות בסעיפים 5.5, 5.6 ו-5.7 לשטרי הנאמנות) 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. הערכות שווי נגזרים משובצים בגין נמל המפרץ

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

30.9.2015	
שווי התחייבות שנקבע (באלפי ש"ח) לפי 100%	104,692
זהות מעריך השווי	אסכולה ייעוץ כלכלי ומימוני בע"מ
ניסיונו של מעריך השווי	ראו פירוט בהערכת השווי המצורפת לדוחות הכספיים
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שפוי?	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	30.9.2015
מודל הערכת השווי	בהתבסס על נתוני שוק זמינים לציבור
ההנחות העיקריות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	ראה פירוט בהערכת השווי המצורפת לדוחות הכספיים
לפרטים נוספים, ראו באור 6 לדוחות הכספיים.	

א. דירקטורים בלתי תלויים

נכון לתאריך הדוח, טרם אימצה החברה בתקנונה את ההוראה הקבועה בסעיף 219(ה) לחוק החברות בדבר מספר מזערי של 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. נוהל עסקאות זניחות

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו סעיף 15 בפרק ב' "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.

ד. הליך אישור הדוחות הכספיים

בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן: "**ועדת הדוחות**" או "**הוועדה**") חברים חברי ועדת הביקורת של החברה, קרי מר מתתיהו (מתן) 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 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2014.

לישיבות הוועדה, כמו גם לישיבות הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים, מוזמנים ונוכחים רואי החשבון המבקרים של החברה, הפרושים 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, רו"ח ישעיהו אברמוביץ, חשב החברה, רו"ח דריו עוזסיני, ורואה החשבון המבקר של החברה, סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות מהותיות שאינן במהלך העסקים הרגיל, במידה והיו, את ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שיושמו בדוחות הכספיים, הערכות השווי עליהן נסמכים נתונים בדוחות הכספיים (לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסם), 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.

טיטות הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015, נמסרה לחברי ועדת הדוחות ביום 19 בנובמבר 2015. בישיבת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015 שנערכה ביום 26 בנובמבר 2015, נכחו חברי הוועדה, משנה למנכ"ל, מר אורן נוסבאום, 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 2015.

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

המלצת הוועדה הועברה לדירקטוריון החברה ביום 26 בנובמבר 2015. בישיבת דירקטוריון החברה, אשר נערכה ביום 29 בנובמבר 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 30 בספטמבר 2015.

בישיבת הדירקטוריון שאישרה את הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015, נכחו אברהם נוסבאום (יו"ר הדירקטוריון), גיל גירון, ירון משורר, עופר זהבי, יונתן לוי, ליאורה לב, תמר גולדנברג ומתתיהו טל.

ה. תרומה לקהילה

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. בתקופת הדו"ח תרמה החברה לגופים שונים 207 אלפי ש"ח מתוכם כ- 130 אלפי ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2015. לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

גיל גירון, מנכ"ל דירקטור

אברהם נוסבאום, יו"ר הדירקטוריון

היום: 29 בנובמבר, 2015

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2015 :

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
רכוש שוטף							
560,017	-	18,666	42,372	7,830	-	491,149	מזומנים ושווי מזומנים
528,730	-	4,202	793	-	-	523,735	השקעות לזמן קצר
909,535	-	96,182	19,785	358	11,055	782,155	לקוחות והכנסות לקבל
119,420	64,474	9,341	24,100	22	5,504	15,979	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,457,384	1,457,384	-	-	-	-	-	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
94,163	94,163	-	-	-	-	-	מלאי
השקעות וחובות לזמן ארוך							
829,763	829,763	-	-	-	-	-	קרעויות
235,640	235,640	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
106,588	-	-	-	-	106,588	-	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
78,866	78,866	-	-	-	-	-	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,588,319	2,588,319	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
797,810	495,508	-	91,476	-	195,174	15,652	חברות כלולות ואחרות
116,794	15,494	19,407	4,390	86	8,633	68,784	חובות והשקעות אחרים
439,921	439,921	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
14,985	14,985	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
196,241	196,241	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
9,074,176	6,510,758	147,798	182,916	8,296	326,954	1,897,454	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות							
(129,930)	-	(20,184)	(392)	-	-	(109,354)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(110,000)	-	-	-	-	-	(110,000)	אשראי מאחרים *
(638,654)	-	(5,076)	(24,874)	(29,387)	(13,550)	(565,767)	קבלני משנה וספקים
(135,548)	-	-	-	-	-	(135,548)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(705,301)	(53,270)	(10,455)	-	-	-	(641,576)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(266,895)	(36,055)	(10,173)	(4,370)	(6,798)	(61,911)	(147,588)	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות ז"א							
(1,555,487)	-	-	(560,770)	(110,137)	(236,887)	(647,693)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(3,328,276)	-	-	-	-	(1,977,510)	(1,350,766)	אגרות חוב *
(37,209)	(37,209)	-	-	-	-	-	מכשירים פיננסיים נגזרים
(21,486)	-	(140)	-	-	-	(21,346)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(251,191)	(251,191)	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
(646,222)	(646,222)	-	-	-	-	-	זכויות המיעוט
(7,826,199)	(1,023,947)	(46,028)	(590,406)	(146,322)	(2,289,858)	(3,729,638)	סה"כ התחייבויות
1,247,977	5,486,811	101,770	(407,490)	(138,026)	(1,962,904)	(1,832,184)	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.

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	-	-	-	-	-	קרקעות
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 ורוכשי 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)	התחייבות 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 30 בספטמבר 2015

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-26	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 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-21% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2015 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-8% וכ-9.7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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-131 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2015, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-18.9 וכ-11.6 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 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	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2014	2015
2014	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

232,548	399,050	560,017	מזומנים ושווי מזומנים
684,548	621,464	528,730	השקעות לזמן קצר
864,052	890,240	909,535	לקוחות והכנסות לקבל
105,914	204,477	123,557	חייבים ויתרות חובה
1,527,011	1,530,858	1,457,384	מלאי בניינים ומקרקעין למכירה
90,891	82,373	94,163	מלאי
3,504,964	3,728,462	3,673,386	

נכסים לא שוטפים

613,050	590,088	829,763	קרקעות לבנייה
210,457	207,334	235,640	נדל"ן להשקעה בהקמה
105,967	107,180	102,451	חייבים בגין הסדרי זכיון
91,743	107,793	78,866	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,615,932	2,512,597	2,588,319	נדל"ן להשקעה
747,905	699,029	797,810	חברות כלולות
105,955	87,595	116,794	חובות והשקעות אחרות
431,409	407,537	439,921	רכוש קבוע, נטו
12,312	12,312	14,985	נכסים בלתי מוחשיים
192,726	166,379	196,241	מסים נדחים
5,127,456	4,897,844	5,400,790	
8,632,420	8,626,306	9,074,176	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 בספטמבר 2014	ליום 30 בספטמבר 2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
286,583	315,514	129,930	אשראי מתאגידים בנקאיים
55,000	66,488	110,000	הלוואות מאחרים
600,640	486,463	603,397	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
70,000	69,266	-	חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי מניות
-	65,000	-	הלוואה מצד קשור
492,889	484,645	638,654	קבלני משנה וספקים
170,710	175,264	135,548	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
650,613	607,819	705,301	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות
217,308	216,681	266,895	זכאים ויתרות זכות
<u>2,543,743</u>	<u>2,487,140</u>	<u>2,589,725</u>	
התחייבויות לא שוטפות			
903,611	1,048,915	1,035,907	הלוואות מתאגידים בנקאיים
312,577	308,038	286,334	הלוואות מאחרים
2,729,203	2,783,153	2,958,125	אגרות חוב
-	-	37,209	מכשירים פיננסיים נגזרים
22,863	21,795	21,486	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
246,085	227,095	251,191	מסים נדחים
<u>4,214,339</u>	<u>4,388,996</u>	<u>4,590,252</u>	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
56,970	56,970	56,970	הון מניות
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
735,771	703,739	782,079	יתרת רווח
(69,989)	(112,849)	(144,653)	קרנות
<u>1,276,333</u>	<u>1,201,441</u>	<u>1,247,977</u>	
598,005	548,729	646,222	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,874,338</u>	<u>1,750,170</u>	<u>1,894,199</u>	סה"כ הון
<u>8,632,420</u>	<u>8,626,306</u>	<u>9,074,176</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

29 בנובמבר, 2015	גיל גירון	אברהם נוסבאום	תאריך אישור הדוחות הכספיים
ישעיהו אברמוביץ	מנכ"ל וחבר	י"ר הדירקטוריון	
האחראי הבכיר בתחום הכספים	הדירקטוריון		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)					
3,004,052	859,423	839,622	2,316,489	2,334,624	הכנסות
2,541,813	715,434	704,888	1,955,860	1,965,822	עלות ההכנסות
462,239	143,989	134,734	360,629	368,802	רווח גולמי
93,532	11,102	1,341	74	3,911	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
555,771	155,091	136,075	360,703	372,713	
33,291	7,805	7,951	24,501	27,994	הוצאות מכירה ושיווק
201,684	49,344	48,413	147,143	145,046	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,978)	(1,160)	23,423	4,669	27,869	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
317,818	96,782	103,134	193,728	227,542	רווח תפעולי
(270,283)	(64,288)	(56,483)	(186,707)	(144,402)	הוצאות מימון
85,204	25,576	9,374	84,446	34,420	הכנסות מימון
47,066	5,948	18,370	25,722	37,817	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
179,805	64,018	74,395	117,189	155,377	רווח לפני מסים על הכנסה
23,529	17,622	12,224	32,667	29,211	מסים על הכנסה
156,276	46,396	62,171	84,522	126,166	רווח נקי
רווח נקי מיוחס ל:					
67,737	29,128	43,595	37,757	76,308	בעלי מניות החברה
88,539	17,268	18,576	46,765	49,858	זכויות שאינן מקנות שליטה
156,276	46,396	62,171	84,522	126,166	
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
0.91	0.35	0.53	0.52	0.92	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 30 בספטמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
156,276	46,396	62,171	84,522	126,166	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
31,510	-	8,371	-	12,719	הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
(27,192)	(3,944)	(8,371)	(6,663)	(12,719)	ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	-	15,850	-	(27,110)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
31,583	30,531	48,783	15,260	(38,808)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
-	-	(8,094)	-	(8,094)	העברה לרווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ
930	(795)	4,654	(2,539)	(6,273)	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
36,831	25,792	61,193	6,058	(80,285)	
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד:
19,705	-	-	-	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
(5,690)	-	-	(7,742)	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
14,015	-	-	(7,742)	-	
50,846	25,792	61,193	(1,684)	(80,285)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
207,122	72,188	123,364	82,838	45,881	סה"כ רווח כולל
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
117,393	57,949	94,013	42,272	8,871	בעלי מניות החברה
89,729	14,239	29,351	40,566	37,010	זכויות שאינן מקנות שליטה
207,122	72,188	123,364	82,838	45,881	

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	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	סה"כ הון
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
-	-	-	-	37,757	-	-	-	-	37,757	46,765	84,522
-	-	-	-	(7,742)	-	(3,858)	16,115	-	4,515	(6,199)	(1,684)
-	-	-	-	30,015	-	(3,858)	16,115	-	42,272	40,566	82,838
189	257,536	-	-	-	-	-	-	-	257,725	-	257,725
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,878)	(2,878)	(125,620)	(128,498)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	295	295
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,254)	(31,254)
-	-	-	-	12,278	(12,278)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(9,743)	-	-	-	-	-	(9,743)	-	(9,743)
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,215)	(1,215)	-	(1,215)
(285)	(3,715)	4,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
56,970	553,581	-	25,013	703,739	59,929	(6,041)	(155,957)	(35,793)	1,201,441	548,729	1,750,170

יתרה ליום 1 בינואר, 2014 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

הנפקת מניות

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

בחברות מאוחדות

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן

מקנות שליטה

העברה מקרן מהערכה מחדש בגין

מימוש רכוש קבוע

עסקה עם בעל שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה

ביטול מניות אוצר

שינוי בחובות שקוזזו

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
56,970	553,581	25,013	738,484	79,634	-	(213,509)	(42,960)	(43,095)	1,154,118	617,863	1,771,981
-	-	-	43,595	-	-	-	-	-	43,595	18,576	62,171
-	-	-	-	-	-	-	15,850	-	50,418	10,775	61,193
-	-	-	43,595	-	-	-	15,850	-	94,013	29,351	123,364
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	325	171
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	502	502
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,203)	(2,203)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	384	384
56,970	553,581	25,013	782,079	79,634	-	(178,941)	(27,110)	(43,249)	1,247,977	646,222	1,894,199

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 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	סה"כ הון	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
56,953	553,461	-	25,013	674,611	59,929	(3,664)	(187,155)	(34,578)	1,144,570	534,376	1,678,946
-	-	-	-	29,128	-	-	-	-	29,128	17,268	46,396
-	-	-	-	-	-	(2,377)	31,198	-	28,821	(3,029)	25,792
-	-	-	-	29,128	-	(2,377)	31,198	-	57,949	14,239	72,188
17	120	-	-	-	-	-	-	-	137	-	137
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,215)	(1,215)	-	(1,215)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114	114
56,970	553,581	-	25,013	703,739	59,929	(6,041)	(155,957)	(35,793)	1,201,441	548,729	1,750,170

יתרה ליום 1 ביולי, 2014

רווח נקי

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

הנפקת מניות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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	קרן עם בעלי מעסקאות	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
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
-	-	-	-	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 הוגית 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.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

156,276	46,396	62,171	84,522	126,166
---------	--------	--------	--------	---------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

449	2,909	(2,600)	3,942	(2,600)
(47,066)	(5,948)	(18,370)	(25,722)	(37,817)
(19,953)	5,234	3,224	(4,166)	7,809
15,483	(480)	(57)	16,217	(2,459)
(3,248)	5,654	4,646	1,167	(5,049)
-	-	(7,511)	-	(7,511)
-	-	(17,223)	-	(17,223)
(75)	1	3	(15)	7
1,250	(21)	380	196	(1,377)
36,936	9,024	6,670	27,414	27,713
-	-	610	-	3,804
(93,532)	(11,102)	(1,341)	(74)	(3,911)
382	114	502	295	1,504
3,747	(109)	(78)	1,207	(52)
(2,174)	(1,075)	(33)	(1,857)	33
180	(326)	(323)	20	293
31,510	(3)	8,359	(3)	3,443
-	-	(10,490)	-	(10,490)
187,737	44,415	25,316	140,675	108,999
111,626	48,287	(8,316)	159,296	65,116

הפרשה (ביטול הפרשה) לירידת ערך קרקעות
לבנייה, חובות והשקעות
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
מסים נדחים, נטו
שערוך הלוואות לזמן ארוך
שערוך אגרות חוב
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי של חברה כלולה
רווח מממוש חברה שאוחדה בעבר (נספח ב')
הפסד (רווח) מממוש ומעליית ערך השקעות
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי
מוחשיים
הפסד ממכשירים פיננסיים נגזרים
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה
עלות תשלום מבוסס מניות
הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
שערוך חובות לקוחות לזמן ארוך
הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדרי זכיון
הוצאות (הכנסות) בגין נכסים פיננסיים זמינים
למכירה
הכנסות מיומן מממוש זכויות מותנות
עלויות ריבית, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

51,576	13,400	60,855	(71,770)	(49,562)
(75,515)	(37,892)	(70,743)	(63,264)	(172,245)
35,652	(829)	52,201	(8,992)	114,466
(23,002)	(3,380)	(8,944)	(33,732)	123,642
(11,289)	(28,701)	33,369	(177,758)	16,301

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים
ויתרות חובה
רכישת קרקעות לבנייה
ירידה (עלייה) במלאי בבניינים ושטחי מסחר
למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות
ומרוכשי דירות ובמלאי
עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים
ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

300	-	-	-	9,250
(37,675)	(8,128)	(11,514)	(30,272)	(30,591)
2,986	2,173	150	2,866	511
(34,389)	(5,955)	(11,364)	(27,406)	(20,830)
222,224	60,027	75,860	38,654	186,753

דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(42,152)	(22,112)	(16,873)	(38,114)	(41,544)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
3,855	971	1,036	2,864	3,041	השקעה בנדל"ן להשקעה
(159)	-	(12,024)	-	(34,885)	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(28,870)	(7,452)	(8,680)	(21,868)	(38,590)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
					רכישת רכוש קבוע
					גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות
(2,822)	14,214	6,340	10,030	5,361	כלולות, נטו
140	-	-	-	-	תמורה מממוש השקעה בחברה כלולה
-	-	-	-	617	מזומנים שנבעו מאיחוד לראשונה של חברה
(900)	-	(48,069)	(900)	(49,473)	(נספח א')
-	-	10,490	-	10,490	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
(5,459)	(48,845)	13,051	57,292	155,779	תמורה בגין ממוש זכויות מותנות
12,362	3,322	-	14,343	5,822	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(23,067)	(5,340)	(2,884)	(11,303)	(3,317)	תמורה מממוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
5,535	51	655	1,534	5,571	מתן הלוואות לזמן ארוך
14,770	4,851	1,658	15,816	10,763	גביית הלוואות לזמן ארוך
					ריבית שהתקבלה
(66,767)	(60,340)	(55,300)	29,694	29,635	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) השקעה
(281,831)	(70,180)	(62,908)	(234,240)	(219,419)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
127,607	4,475	11,440	113,902	237,241	פרעון אגרות חוב
(503,525)	(72,665)	(48,384)	(431,995)	(200,728)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(120,030)	-	-	(120,030)	(70,000)	בנקאיים ואחרים
-	-	-	65,000	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
257,725	137	-	257,725	-	בנקאיים ואחרים
1,426,070	119,341	434,091	1,426,070	553,387	פרעון הלוואות מבעלי מניות
(128,492)	-	-	(128,579)	(12,920)	קבלת (פרעון) הלוואות מצדדים קשורים
-	-	(3,013)	-	41,330	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	(30,000)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(31,881)	-	(2,203)	(31,254)	(27,157)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות
(792,764)	71,707	(58,023)	(754,913)	(39,887)	מאחדות
(202,507)	(49,266)	(26,974)	(156,491)	(119,762)	תמורה מהנפקת הון לבעלי זכויות שאינן
					מקנות שליטה (בניכוי תשלומי מיסים)
					דיבידנד לבעלי המניות
					דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
					אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
					ואחרים, נטו
					ריבית ששולמה
(249,628)	3,549	244,026	5,195	112,085	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) מימון
(16)	(900)	1,032	(1,228)	(1,004)	<u>הפרשי שער בגין יתרונות מזומנים ושווי</u>
					<u>מזומנים</u>
(94,187)	2,336	265,618	72,315	327,469	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
326,735	396,714	294,399	326,735	232,548	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת</u>
					<u>התקופה</u>
232,548	399,050	560,017	399,050	560,017	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(א) מזומנים שנבעו מאיחוד לראשונה של
חברה שהיתה כלולה

				הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	-	-	83,881
-	-	-	-	(126,662)
-	-	-	-	(108)
-	-	-	-	8,771
-	-	-	-	34,735
-	-	-	-	617

(ב) תמורה ממימוש השקעה בחברה
מאוחדת

				הון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	(532)	-	(532)
-	-	60,489	-	60,489
-	-	(69,086)	-	(69,086)
-	-	(8,094)	-	(8,094)
-	-	17,223	-	17,223
-	-	-	-	-

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 ובייבוא ושיווק של מוצרי גמר לענף הבנייה וכן בפעילות זכיינות של תכנון, הקמה וממון של פרויקטים. פעילות הקבוצה הינה בארץ ובח"ל.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2015 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, 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 הפנקסני אינו מהווה קירוב לשווי ההוגן:

שווי הוגן			יתרה		
31 בדצמבר 2014	30 בספטמבר 2014	2015	31 בדצמבר 2014	30 בספטמבר 2014	2015
אלפי ש"ח					

נכסים פיננסיים

148,099	148,009	135,150	109,922	111,073	106,588	חייבים בגין הסדרי זכיון (1)
---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------------------------

התחייבויות פיננסיות

836,673	885,660	821,593	816,959	873,552	798,306	הלוואות בריבית קבועה (1)
2,999,813	3,221,531	3,392,026	2,999,357	3,051,363	3,328,276	אגרות חוב (2)
3,836,486	4,107,191	4,213,619	3,816,316	3,924,915	4,126,582	

(1) השווי ההוגן של חייבים בגין הסדרי זכיון והלוואות לזמן ארוך שהתקבלו הנושאים ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים (רמה 3 במדרג השווי ההוגן).

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

באור 4: - דיווח מגזרי

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בקבוצה קיימים מגזרי הפעילות הבאים: קבלנות בניה ותשתית בחו"ל, יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל, נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל, נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים ויזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2015										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
1,135,433	5,847	280,518	64,391	36,258	9,828	187,181	615,168	2,334,624	-	2,334,624
204,647	-	58,710	-	-	-	-	-	263,357	(263,357)	-
1,340,080	5,847	339,228	64,391	36,258	9,828	187,181	615,168	2,597,981	(263,357)	2,334,624
1,249,648	3,642	317,297	55,410	28,075	3,505	45,154	531,000	2,233,731	(267,909)	1,965,822
90,432	2,205	21,931	8,981	8,183	6,323	142,027	84,168	364,250	4,552	368,802
2,741	-	-	-	-	(1,018)	2,188	-	3,911	-	3,911
59,535	592	19,672	23,969	8,295	1,982	25,544	35,230	174,819	(1,779)	173,040
33,638	1,613	2,259	(14,988)	(112)	3,323	118,671	48,938	193,342	6,331	199,673
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) מפעילות										
הכנסות אחרות										
רווח תפעולי										
הוצאות מימון, נטו										
רווחי חברות כלולות										
רווח לפני מסים על ההכנסה										
27,869										
227,542										
109,982										
37,817										
155,377										

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2014										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
1,012,390	5,593	253,717	136,485	33,019	11,635	209,302	654,348	2,316,489	-	2,316,489
311,494	-	75,510	-	-	-	-	-	387,004	(387,004)	-
1,323,884	5,593	329,227	136,485	33,019	11,635	209,302	654,348	2,703,493	(387,004)	2,316,489
1,253,331	4,680	299,688	94,529	28,124	3,622	66,030	590,718	2,340,722	(384,862)	1,955,860
70,553	913	29,539	41,956	4,895	8,013	143,272	63,630	362,771	(2,142)	360,629
-	-	-	-	-	6,134	(6,060)	-	74	-	74
56,324	-	17,698	27,069	7,072	2,525	27,374	34,332	172,394	(750)	171,644
14,229	913	11,841	14,887	(2,177)	11,622	109,838	29,298	190,451	(1,392)	189,059
4,669										
193,728										
102,261										
25,722										
117,189										

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) מפעילות

הכנסות אחרות

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

רווחי חברות כלולות

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2015										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
391,356	2,002	92,797	27,812	14,253	3,098	249,243	839,622	-	839,622	הכנסות מלקוחות חיצוניים
59,477	-	17,123	-	-	-	-	76,600	(76,600)	-	הכנסות בין מגזריות
450,833	2,002	109,920	27,812	14,253	3,098	249,243	916,222	(76,600)	839,622	סה"כ ההכנסות
417,783	1,727	103,481	23,779	13,601	1,199	210,849	784,134	(79,246)	704,888	עלות ההכנסות
33,050	275	6,439	4,033	652	1,899	38,394	132,088	2,646	134,734	רווח גולמי
-	-	-	-	-	(1,194)	-	1,341	-	1,341	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
20,485	307	6,049	7,034	2,795	633	11,170	56,870	(506)	56,364	הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות
12,565	(32)	390	(3,001)	(2,143)	72	27,224	76,559	3,152	79,711	רווח (הפסד) מפעילות
									23,423	הכנסות אחרות
									103,134	רווח תפעולי
									47,109	הוצאות מימון, נטו
									18,370	רווחי חברות כלולות
									74,395	רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2014										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
428,306	1,863	78,778	37,128	10,063	3,764	78,182	221,339	859,423	-	859,423
44,772	-	32,973	-	-	-	-	-	77,745	(77,745)	-
473,078	1,863	111,751	37,128	10,063	3,764	78,182	221,339	937,168	(77,745)	859,423
449,235	1,584	102,430	19,165	7,041	1,015	28,333	183,767	792,570	(77,136)	715,434
23,843	279	9,321	17,963	3,022	2,749	49,849	37,572	144,598	(609)	143,989
-	-	-	-	-	7,826	3,276	-	11,102	-	11,102
18,314	-	6,391	9,036	2,707	735	9,392	10,824	57,399	(250)	57,149
5,529	279	2,930	8,927	315	9,840	43,733	26,748	98,301	(359)	97,942
<u>(1,160)</u>										
הוצאות אחרות										
רווח תפעולי										
96,782										
הוצאות מימון, נטו										
38,712										
רווחי חברות כלולות										
5,948										
<u>64,018</u>										
רווח לפני מסים על ההכנסה										

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח (מבוקר)										
1,354,389	8,119	346,716	161,517	46,234	15,342	285,293	786,442	3,004,052	-	3,004,052
364,586	-	96,541	-	-	-	-	-	461,127	(461,127)	-
1,718,975	8,119	443,257	161,517	46,234	15,342	285,293	786,442	3,465,179	(461,127)	3,004,052
1,630,352	5,942	403,529	107,799	44,087	4,601	91,891	704,152	2,992,353	(450,540)	2,541,813
88,623	2,177	39,728	53,718	2,147	10,741	193,402	82,290	472,826	(10,587)	462,239
103	-	-	-	-	17,468	75,491	470	93,532	-	93,532
77,745	-	23,537	39,805	9,722	5,456	36,573	45,537	238,375	(3,400)	234,975
10,981	2,177	16,191	13,913	(7,575)	22,753	232,320	37,223	327,983	(7,187)	320,796
<u>הוצאות אחרות</u>										
<u>רווח תפעולי</u>										
<u>הוצאות מימון, נטו</u>										
<u>רווחי חברות כלולות</u>										
<u>רווח לפני מסים על ההכנסה</u>										
<u>(2,978)</u>										
317,818										
185,079										
<u>47,066</u>										
<u>179,805</u>										

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. כאמור בבאור 14(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 המרינה הכחולה 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)

2. 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.

3. 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 לכ- 54% (31 בדצמבר, 2014 - 57.3%).

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. סכום זה עודכן ביום 22 ביולי 2015 ל- 310 מליון ש"ח. ראה סעיף 10 להלן.

6. ביום 7 במאי, 2015 הקצתה אשדר 121,020,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בריבית שנתית של 4.2% בתמורה (ברוטו) לערכן הנקוב. אגרות החוב תעמודנה לפירעון בחמישה עשר תשלומים חצי שנתיים, אשר ישולמו ביום 1 ביולי וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2024 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 1 ביולי 2017 והתשלום האחרון יבוצע ביום 1 ביולי 2024).

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

7. בהמשך לאמור בבאור 23ג'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 מריווחי הפרוייקט בבלגרד תשלם החברה לגוף המוסדי סך של כ- 2 מיליון ש"ח. כמו כן במסגרת התוספת האמורה ניצל הגוף המוסדי את הסעיף בהסכם המקורי המאפשר לו להאריך את תקופת ההלוואה עד לחודש דצמבר 2018. יצוין כי במסגרת זאת מכר והמחה הגוף המוסדי את ההלוואות לגופים מוסדיים אחרים.
8. כאמור בבאור 14ו'1) לדוחות הכספיים השנתיים, לאשטרום נכסים ניתנה האופציה למכור לחברה את מניות אשד שרכשו על ידה 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.
9. כמפורט בבאור 14ג'4) לדוחות הכספיים השנתיים, הומצאה לסיטיפס בע"מ (חברה כלולה של החברה) בקשה שהוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד סיטיפס לאישור תביעה כייצוגית בסך של 360 מיליון ש"ח בטענה לקיומו של מפגע רעש הנשמע בתוך קרונות הרכבת. בעקבות שיפור שנועד בקרונות, שלחו הצדדים לבית המשפט ביום 9 ביולי, 2015 הודעה בהסכמה לפיה המבקשים יגישו בקשת הסתלקות מוסכמת בתוך 30 יום. בית המשפט נתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים. בהמשך לאמור בבאור 14ג'4)1) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד סיטיפס בסך של 238 מיליון ש"ח, ביום 24 באפריל 2015 ניתן פסק דין במסגרתו בית המשפט אישר את בקשת הסתלקות המבקש מהתביעה והורה על מחיקת הבקשה לאישור ודחיית תביעתו האישית של המבקש, ללא צו להוצאות. כמו כן, בהמשך לאמור בבאור 14ג'4)2) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 16 ביולי, 2015 ניתן פסק דין של בית המשפט אשר דחה בקשת אישור תביעה בסך של 45 מיליון ש"ח כתביעה ייצוגית כנגד סיטיפס.
- בחודש אפריל 2015 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד סיטיפס ואגד תעבורה בע"מ (להלן "אגד תעבורה") בטענה כי סיטיפס ואגד תעבורה גבו מנוסעים תשלום עבור נסיעות המשך ברכבת הקלה ובאוטובוסים גם כאשר הנסיעה בוצעה בתוך פרק זמן של 90 דקות מרגע התיקוף הראשון, שבמהלכו זכאים הנוסעים לבצע נסיעות ללא תשלום. סכום התביעה עומד על סך של כ-62 מיליון ש"ח. בימים אלו מתקיימים בין הצדדים מגעים בניסיון להגיע להסכמות, אשר ייתרו את הצורך בבירור בקשת האישור. בשלב זה סיטיפס ויועציה המשפטיים עדיין לומדים את הטענות המפורטות בתביעה כך שאין באפשרותם להעריך את סיכויי בקשת האישור להתקבל. בשל האמור, לא נרשמה הפרשה בדוחותיה הכספיים של סיטיפס בגין תביעה זו.
- בנוסף, בחודשים אוגוסט ואוקטובר 2015 הוגשו שתי בקשות לאישור תביעות ייצוגיות כנגד סיטיפס בדבר נזקים שנגרמו כתוצאה משביתת נהגי הרכבת הקלה בסכום מצטבר של כ-72 מיליון ש"ח. בשלב זה סיטיפס ויועציה המשפטיים עדיין לומדים את הטענות המפורטות בהן, כך שאין באפשרותם להעריך את סיכויי בקשות האישורים להתקבל.
10. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 23 ביולי, 2015 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 51,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') ו-200,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 245,246 אלפי ש"ח.
11. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 30 ביולי, 2015 הקצתה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה 204,200,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 9) בתמורה ברוטו של 198,686 אלפי ש"ח.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

12. בהמשך לאמור בבאור 14(ג'ד') לדוחות הכספיים השנתיים בדבר ההסכמים לרכישת מניות חברת קונקס ו-5% ממניות סיטיפס, ביום 8 באוגוסט, 2015 הושלמו הרכישות. בעקבות זאת רכשה הקבוצה 50% ממניות קונקס בתמורה לסך של 46 מליון ש"ח וכן רכשה 2.5% ממניות סיטיפס בתמורה לסך של 4.7 מליון ש"ח. לאחר רכישות אלו מחזיקה הקבוצה ב-50% ממניות סיטיפס וב-50% ממניות קונקס, מתוכם 21% באמצעות אשטרום נכסים. כמו כן, בהתאם להסכמי הרכישה, העמידה הקבוצה לקונקס ערבויות בסך כולל של כ-17.6 מליון ש"ח בגין ערבויות בנקאיות שנתנה קונקס לצדדים שלישיים.

לצורך הקצאת עלות הרכישה של מניות סיטיפס התקשרה הקבוצה עם מעריך שווי חיצוני לביצוע הערכת שווי של הנכסים המזוהים, נטו, של סיטיפס למועד הרכישה. מכיוון שתקופת המדידה טרם הסתיימה יתכנו שינויים בייחוס תמורה הרכישה בתקופות הבאות. בהתאם להערכת השווי זקפה הקבוצה את הפער בין התמורה ששולמה לבין הלוואת הבעלים והשווי המאזני הנרכש בסך שלילי של כ-7.5 מליון ש"ח לרווח מרכישה במחיר הזדמנותי אשר נכלל בסעיף הכנסות אחרות.

לצורך הקצאת עלות הרכישה של מניות קונקס (אשר שינתה את שמה לקונקט ירושלים (רכבת קלה) בע"מ) התקשרה הקבוצה עם מעריך שווי חיצוני לביצוע הערכת שווי של הנכסים המזוהים, נטו, של קונקס למועד הרכישה. בהתאם להערכת השווי יוחס הפער בין התמורה ששולמה לבין השווי המאזני הנרכש בסך של כ-87 מליון ש"ח (חלק הקבוצה - 50%) להסכם התפעול והתחזוקה. סכום זה יופחת על פני יתרת תקופת הזיכיון, כ-20 שנה מיום הרכישה. מכיוון שתקופת המדידה טרם הסתיימה יתכנו שינויים בייחוס תמורה הרכישה בתקופות הבאות.

במסגרת ההסכם לרכישת מניות קונקס קיבלה הקבוצה החזר בסך של כ-10.5 מליון ש"ח בגין מימוש זכויות מותנות שהיו לה לרכישת 12% ממניות קונקס. סכום זה נזקף לסעיף הכנסות מימון בדוח רווח והפסד.

13. בהמשך לאמור בבאור 27(ה'ז') לדוחות הכספיים השנתיים בדבר משא ומתן עם תאגיד בנקאי בקשר למימון הקמת נמל המפרץ, ביום 6 בספטמבר, 2015 חתמו החברה והשותף באמצעות התאגיד היעודי על הסכם מימון עם התאגיד הבנקאי. ההסכם כולל מסגרות אשראי שוטפות ומסגרות אשראי להעמדת ערבות מקדמה בסך כולל של 170 מליון ש"ח בשיעור ריבית ממוצע של כ-2% לשנה עד לחודש ינואר 2017 וכן מסגרות אשראי להעמדת ערבויות ועסקאות גידור והגנה וכיוצ"ב בסך כולל של כ-450 מליון ש"ח. ההסכם כולל מערכת התחייבויות ובטחונות של החברה, השותף והתאגיד היעודי כמקובל בהסכמים מעין אלו מול תאגיד בנקאי. על פי ההסכם, אחריות החברה והשותף לפרעון מסגרות האשראי הינה 65% לכל צד. יצוין כי החברה והשותף התקשרו בהסכמי שיפוי הדדיים למקרה בו אחת מהן תחוב בשיעור גבוה משיעור אחזקותיה בפרויקט.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

14. ביום 27 בספטמבר, 2015 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 24 בספטמבר 2015, את התקשרותה, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, ביחד עם צד ג' לרכישה בחלקים שווים של מלוא הבעלות בחברת י. זהבי חרושת מרצפות בע"מ (להלן - זהבי). זהבי הינה חברה פרטית העוסקת בייבוא ושיווק של מוצרי גמר לענף הבנייה כגון מוצרי ריצוף, חיפוי וכלים סניטריים שעל בעלי מניותיה וקרוביהם נמנים חלק מבעלי השליטה בחברה ודירקטורים בה. בהתאם להסכם ירכשו הרוכשות ללא תמורה את מלוא הון המניות של זהבי וכן הלוואות בעלים בסך של כ- 8 מליון ש"ח. בנוסף יעמידו הרוכשות ערבויות ו/או הלוואות בעלים לטובת זהבי בין היתר חלק ערבות מוגבלת בסך של 11.5 מליון ש"ח שהועמדה לזהבי על ידי חלק מבעלי השליטה בחברה. על פי ההסכם, הלוואות הבעלים הנותרות שהעמידו המוכרים שיתרתן כ- 11 מליון ש"ח, תפרענה באמצעות תשלום של 25% מהרווח התפעולי השנתי של זהבי במשך תקופה של עד תשע שנים ממועד חתימת ההסכם אך בכל מקרה לא תפחת מסך של 2.25 מליון ש"ח לכל התקופה. השלמת העסקה היתה כפופה לתנאים מתלים לרבות קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ופרעון הלוואה בסך של כ- 4 מליון ש"ח אשר הועמדה לזהבי על ידי החברה הבת. ביום 12 בנובמבר, 2015 התקיימו התנאים המתלים והעסקה הושלמה.
15. בהמשך לאמור בבאור 9ב' (12) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר קרקע ברומניה אשר לתאגיד הבנקאי היתה אופציה לקנות ללא תמורה את מניות החברה המאוחדת, ברבעון השלישי של שנת 2015 מימש התאגיד הבנקאי את האופציה. לאור זאת גרעה הקבוצה בספריה את הקרקע לבנייה בסך של 60.5 מליון ש"ח ואת יתרת ההלוואה לתאגיד הבנקאי בסך של 69 מליון ש"ח. הרווח שנוצר לחברה כתוצאה מהגרירות האמורות הסתכם לסך של 17.2 מליון ש"ח אשר נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות אחרות ומנגד מומשו התאמות מתרגום דוחות כספיים בסך של כ- 8 מליון ש"ח.
16. ביום 26 באוקטובר 2015 נחתם הסכם בין חברה בשליטתה המלאה של החברה לבין ממשלה במדינה באפריקה להקמת פרויקט הכולל תכנון והקמה של יחידות מגורים ומבני ציבור בהיקף כספי של כ- 200 מליון דולר. כניסתו לתוקף של ההסכם תהא במועד התקשרות מזמינת העבודה בהסכם מימון לפרויקט עם מוסד מימון בינלאומי.
17. ביום 1 בנובמבר, 2015 הומצאה לאשרד בקשה לאישור תביעה ייצוגית בעניין הפרה לכאורה של חוק חנייה לנכים, התשנ"ד - 1993 וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998, בין היתר, בקשר עם חניון הממוקם בבניין הידוע בשם "אשרד 2000" (הבניין והחניון היו בבעלות חלקית של אשרד עד שנת 2012) ובחניון הממוקם בבניין הידוע בשם "מרכז אשרד" (אשרד מחזיקה בחלק לא מהותי מזכויות הבעלות בבניין). הנזק הכולל הנטען לכל חברי הקבוצה וכנגד כלל הנתבעים נאמד ע"י התובעת בסך של 66.7 מיליון ש"ח. לאור השלב המקדמי לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה לתובענה.

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 30 בספטמבר, 2015 מסתכם להתחייבות בסך של כ- 104 מליון ש"ח (חלק החברה - 52 מליון ש"ח). הפעילות המשותפת חתמה על הסכם עם השותף לפיו השותף יספק אבן לפעילות המשותפת כאשר 55% מהתמורה צמודה למדד המחירים לצרכן ו-45% מהתמורה צמודה לשער החליפין אירו/ש"ח. הפעילות המשותפת הפרידה את הנגזר המשובץ בגין רכיב האירו הגלום בהתקשרות עם השותף. השווי ההוגן של הנגזר המשובץ כאמור נכון ליום 30 בספטמבר, 2015 משקף נכס בסכום של 20 מליון ש"ח (חלק החברה - 10 מליון 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 ייעדה רק את המחיר המיידי (SPOT) בנגזר המשובץ לצורך גידור ההתקשרויות החזויות כאמור. ליום 30 בספטמבר, 2015 השווי ההוגן של הנגזר המגדר משקף התחייבות בסכום של 53 מליון ש"ח (חלק החברה - 26 מליון ש"ח), כאשר מתוך סכום זה סך של 54 מליון ש"ח (חלק החברה - 27 מליון 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 ייעדה רק את המחיר המיידי (SPOT) בנגזר המשובץ לצורך גידור ההתקשרות האמורה. לפיכך, בתקופת הדוח הכירה הפעילות המשותפת בנכס בגין גידור ההתקשרות האיתנה בסכום של 23 מליון ש"ח (חלק החברה - 11.5 מליון ש"ח) אשר הקטינה את החשיפה שקיימת לפעילות המשותפת (ולחברה) ברווח והפסד עקב שערות הנגזר מול חנ"י לשווי הוגן.

להלן תובא טבלה המרכזת את השפעת הנגזרים המשובצים על דוחות החברה נכון ליום 30 בספטמבר, 2015:

ליום	
30 בספטמבר	
2015	
אלפי ש"ח	
(52,346)	נגזר הכנסה בהסכם מול חנ"י
9,931	נגזר הוצאה בהסכם מול השותף
11,501	גידור שווי הוגן עם קבלן משנה בגין התקשרות איתנה
(30,914)	סה"כ נטו

מוצג:

7,270	נכסים שוטפים (חייבים ויתרות חובה)
14,161	נכסים לא שוטפים (חובות והשקעות אחרות)
(15,136)	התחייבויות שוטפות (זכאים ויתרות זכות)
(37,209)	התחייבויות לא שוטפות (מכשירים פיננסיים נגזרים)
(30,914)	סה"כ נטו

באור 6: - נגזרים משובצים (המשך)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום
30 בספטמבר 2015	
אלפי ש"ח	
(610)	(3,804)
15,850	(27,110)
15,240	(30,914)

נזקף לרווח והפסד (הוצאות מימון)
נזקף לרווח כולל אחר

F:\W2000\w2000\921326\M\15\C9-ASHTROM GROUP-IFRS.docx

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 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 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 2015 לתקופות 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- 509 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2015 ואשר חלקה של החברה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 23.2 וכ- 10.6 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2014	2015
2014	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

77,907	193,079	200,666	מזומנים ושווי מזומנים
91,546	91,912	26,862	השקעות לזמן קצר
427,461	443,343	456,134	לקוחות והכנסות לקבל
20,522	16,607	45,843	חייבים ויתרות חובה
56,489	2,829	180,191	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
673,925	747,770	909,696	

נכסים לא שוטפים

1,530,216	1,469,958	1,499,218	השקעה בחברות מוחזקות
497,584	493,499	619,727	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
105,967	107,180	102,451	חייבים בגין הסדר זכיון
15,335	15,119	28,858	חובות והשקעות אחרות
159,278	148,066	165,482	רכוש קבוע
80,375	66,338	80,375	מסים נדחים
2,388,755	2,300,160	2,496,111	
3,062,680	3,047,930	3,405,807	

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

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2014	2015
2014	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

25,500	25,957	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
55,000	58,876	110,000	הלוואות מאחרים
3,980	-	110,391	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
70,000	69,266	-	חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי מניות
-	65,000	-	הלוואה מצד קשור
147,448	148,609	209,695	קבלני משנה וספקים
20,928	14,021	13,336	מקדמות ממזמיני עבודות
54,022	49,811	103,021	זכאים ויתרות זכות
19,577	23,570	11,637	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
396,455	455,110	558,080	

התחייבויות לא שוטפות

-	-	36,001	הלוואות מתאגידים בנקאיים
207,632	208,857	197,044	הלוואות מאחרים
1,170,079	1,169,917	1,317,191	אגרות חוב
-	-	37,209	מכשירים פיננסיים נגזרים
12,181	12,605	12,305	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,389,892	1,391,379	1,599,750	

הון

56,970	56,970	56,970	הון המניות
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
735,771	703,739	782,079	יתרת רווח
(69,989)	(112,849)	(144,653)	קרנות הון
1,276,333	1,201,441	1,247,977	
3,062,680	3,047,930	3,405,807	

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

29 בנובמבר, 2015			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אברהם נוסבאום	גיל גירון	ישעיהו אברמוביץ
	י"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	האחראי הבכיר בתחום הכספים
		וחבר דירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
1,051,677	291,496	295,440	794,116	885,553	הכנסות
988,326	276,036	269,300	746,266	813,302	עלות ההכנסות
63,351	15,460	26,140	47,850	72,251	רווח גולמי
18,301	3,384	6,038	11,473	15,849	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
(1,588)	(2,965)	4,396	(6,935)	4,377	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
43,462	9,111	24,498	29,442	60,779	רווח תפעולי
19,455	8,796	15,357	12,613	31,661	הכנסות מימון
(86,343)	(20,557)	(22,090)	(68,859)	(55,946)	הוצאות מימון
(23,426)	(2,650)	17,765	(26,804)	36,494	רווח (הפסד) לפני חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות, נטו
76,163	31,778	25,830	64,561	39,814	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
52,737	29,128	43,595	37,757	76,308	רווח לפני מסים על ההכנסה
(15,000)	-	-	-	-	הטבת מס
67,737	29,128	43,595	37,757	76,308	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 30 בספטמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
67,737	29,128	43,595	37,757	76,308	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד</u> <u>לרווח והפסד, נטו ממס:</u>
(* 35,641	28,821	34,568	12,257	(40,327)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
-	-	15,850	-	(27,110)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
35,641	28,821	50,418	12,257	(67,437)	
					<u>סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד,</u> <u>נטו ממס:</u>
(* 19,705	-	-	-	-	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
(5,690)	-	-	(7,742)	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
14,015	-	-	(7,742)	-	
49,656	28,821	50,418	4,515	(67,437)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
117,393	57,949	94,013	42,272	8,871	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

(*) סווג מחדש.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014 2015		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014 2015	
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה				
67,737	29,128	43,595	37,757	76,308
רווח נקי המיוחס לחברה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:				
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:				
819	172	344	685	646
2,987	749	(390)	2,229	(787)
20,930	364	372	20,293	(244)
2,880	2,029	1,408	2,718	2,488
55,316	23,336	4,104	52,078	35,691
180	(326)	(323)	20	293
(924)	2,253	2	3,230	(2)
-	-	610	-	3,804
(75)	2	3	(15)	7
-	-	(4,508)	-	(4,508)
-	-	(6,413)	-	(6,413)
(2)	40	1	23	13
(76,163)	(31,778)	(25,830)	(64,561)	(39,814)
(15,000)	-	-	-	-
(386)	(195)	59	38	124
(9,438)	(3,354)	(30,561)	16,738	(8,702)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:				
(79,689)	(3,683)	44,771	(95,571)	(28,673)
(4,976)	5,811	(12,309)	(1,123)	(17,869)
(4,047)	(802)	5,384	(10,954)	(7,592)
17,490	(15,400)	(20,207)	18,651	62,247
16,351	12,167	30,094	12,140	33,863
(54,871)	(1,907)	47,733	(76,857)	41,976
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:				
52,708	-	432	48,544	57,673
דיבידנד שהתקבל				
56,136	23,867	61,199	26,182	167,255
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	
2014	2014	2015	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(9,419)	-	(27,321)	(9,419)	(27,321)	השקעה בחברות מוחזקות
-	-	6,413	-	6,413	תמורה בגין מימוש זכות מותנית
(72)	(64)	(1,828)	(64)	(6,927)	רכישת רכוש קבוע
3,855	971	1,035	2,864	3,040	גביית חייבים בגין הסדרי זיכיון
1,822	154	-	1,787	65	תמורה ממימוש רכוש קבוע
					מתן הלוואות ואשראי אחר לצדדים
(11,012)	(2,909)	-	(3,942)	-	קשורים
140	-	-	-	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
					גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים
(90,739)	(1,074)	2,334	(91,105)	65,324	בנקאיים, נטו
(105,425)	(2,922)	(19,367)	(99,879)	40,594	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(555,712)	(19,288)	(125,580)	(486,585)	(255,591)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
-	-	-	-	40,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
					בנקאיים ואחרים
(232,686)	(1,393)	(1,642)	(204,971)	(4,308)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(120,030)	-	-	(120,030)	(70,000)	בנקאיים ואחרים
-	-	-	65,000	-	פרעון הלוואות מבעלי מניות
257,725	137	-	257,725	-	קבלת הלוואות מצדדים קשורים
					הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
1,167,199	-	241,000	1,167,199	241,000	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	(30,000)	דיבידנד לבעלי המניות
(358,475)	54,411	(43,000)	(383,975)	29,500	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(55,316)	(23,336)	(4,104)	(52,078)	(35,691)	ואחרים, נטו
					ריבית ששולמה
102,705	10,531	66,674	242,285	(85,090)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
53,416	31,476	108,506	168,588	122,759	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
24,491	161,603	92,160	24,491	77,907	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
77,907	193,079	200,666	193,079	200,666	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2015 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, 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. סכום זה עודכן ביום 22 ביולי 2015 ל- 310 מליון ש"ח.

ג. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 23 ביולי, 2015 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 51,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') ו- 200,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 245,246 אלפי ש"ח.

F:\W2000\w2000\921326\M\15\9-ASHTROM GROUP-IFRS-SOLO.docx

הערכת שווי נגזרים משובצים

פרויקט נמל המפרץ

נובמבר 2015

תוכן עניינים

3.....	פרק א' - מבוא
3.....	רקע ומטרת חוות הדעת
3.....	הגבלת אחריות
4.....	מקורות המידע
4.....	אסכולה יעוץ כלכלי ומימוני
6.....	פרק ב' - הערכת השווי
6.....	כללי
6.....	תיאור החוזים והנגזרים
7.....	מתודולוגיה
8.....	תיאור ההנחות המרכזיות
8.....	תוצאות הערכת השווי
8.....	ניתוח רגישות
9.....	נספח א' - עדכון תחזיות תזרימי המזומנים

פרק א' - מבוא

רקע ומטרת חוות הדעת

1. התבקשנו על ידי שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ (להלן: "**שפיר**") וקבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**אשטרום**") (שתייהן ביחד להלן: "**המזמינה**") להעריך את שווים של נגזרי מט"ח המשובצים בחוזי ההקמה בפרויקט נמל המפרץ (להלן: "**הפרויקט**") ליום 30 בספטמבר 2015.
2. עבודה זו הוכנה על ידי אסכולה יעוץ כלכלי ומימוני בהתאם לדרישת המזמינה, באמצעות מר ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי, קבוצת אשטרום בע"מ ומר עמית בירמן, סמנכ"ל כספים, שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ, מיום 16 במרץ 2015.
3. פרויקט נמל המפרץ הינו פרויקט לביצוע עבודות להקמת שוברי גלים, מזחים, עבודות חפירה ימית ועבודות תשתית נוספות בנמל חיפה בהתאם לזכייה במכרז.

הגבלת אחריות

4. לצורך ביצוע חוות הדעת הסתמכה אסכולה יעוץ כלכלי ומימוני בע"מ (להלן: "**אסכולה**") על מידע שהתקבל מהמזמינה וכן על מידע ציבורי. עבודתנו לא כללה בדיקה ו/או אימות של מידע זה. אין בעבודתנו משום אישור לנכונותו. לא נישא בשום אחריות על שימוש במידע זה כפי שהוא מופיע בחוות הדעת. איננו אחראים לנכונות, דיוק ושלמות המידע שהגיע אלינו לצורך ביצוע העבודה כמפורט לעיל והעבודה אינה מהווה אישור לנכונות, דיוק או שלמות כאמור. אנו לא נהיה אחראים כלפי המזמינה ו/או כלפי צדדים שלישיים, לכל הפסד, נזק עלות או הוצאה אשר ייגרמו עקב מעשי הונאה, הטעייה, מצג שווא, מסירת מידע שאינו נכון או מניעת מידע מצד גורם כלשהו, בין בזדון, בין בטעות ובין ברשלנות, ולא נהיה אחראים לכל התבססות אחרת על מידע כאמור.
5. מוסכם כי לא תהיה למזמינה כל טענה ו/או תביעה כלפינו, לרבות בדרך של הודעת צד ג', בכל הקשור לביצוע העבודה בכפוף לכך שלא פעלנו בזדון או ברשלנות רבתי.
6. חוות דעת זו מיועדת לשימוש המזמינה ובעלי מניותיה. בשום מקרה לא נישא בשום אחריות כלפי צד שלישי אליו הועברה חוות דעת זו ללא הסכמתנו.
7. חלק מחוות הדעת נוגע לתחזיות של מאורעות עתידיים. לצורך תחזיות אלה אנו משתמשים בהנחות סבירות ובמתודולוגיה מקובלת. אין כל בטחון שתחזיות אלו לא ישתנו בהערכות עתידיות, ואין כל ערובה שערך בעת מימושו העתידי יהיה זהה לזה שבתחזיות.
8. הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות בשיקול הדעת הסובייקטיבי של המעריך. לפיכך, אין שווי הוגן יחיד, בלתי מעורער, ובדרך כלל אנו קובעים טווח סביר לשווי הוגן. למרות שאנו סבורים שהשווי שנקבע על ידינו הינו סביר בהתבסס על המידע שסופק לנו, הרי שמעריך אחר עשוי היה להגיע לשווי שונה.
9. אנו מאשרים שאין לנו עניין אישי בפעילות המזמינה, למעט שכר הטרחה שאנו מקבלים עבור עבודה זו, וכן כי שכר הטרחה אינו מותנה בתוצאת חוות הדעת. כמו כן המזמינה התחייבה לשפות אותנו בגין כל סכום, חבות או הוצאה שישולמו על ידינו או שנידרש לשלם על פי

- קביעה שיפוטית (לרבות פסיקת בורר) בגין תביעה, דרישה, טענה או הליכים אחרים שיינקטו נגדנו שעילתם נובעת או קשורה, במישרין או בעקיפין, לביצוע העבודה. ההתחייבות לשיפוי לא תחול אם ייקבע כי פעלנו בקשר עם ביצוע העבודה בזדון או ברשלנות רבתי.
10. ברצוננו לציין כי אין לנו עניין אישי בניירות הערך של שפיר ו/או של אשטרום ו/או בנגזרי המט"ח נשוא העבודה. הננו בלתי תלויים במזמינה כמשמעות מונח זה בחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955 ובתקנות שהותקנו על פיו, לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) (הוראת שעה), התשס"ג-2003, בתקני ביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי חשבון בישראל ובהתאם להחלטת רשות ניירות ערך (בנושא אי תלות) לפי סעיף 9ב' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
11. חוות דעת זו נועדה לצורך המידע והשימוש של הנהלת המזמינה. אין להשתמש בה, להפיצה, לצטט אותה, או להתייחס אליו בשום צורה שהיא לכל מטרה אחרת, ואין להגישה או להתייחס אליה בדו"ח רישום או בכל מסמך אחר, למעט האמור להלן.
12. אין לעשות בחוות דעת זו כל שימוש אחר למעט השימושים אשר פורטו בהסכם ההתקשרות, בלא קבלת רשות מפורשת מראש ובכתב מאסכולה. במסגרת זו נציין כי אנו מאשרים לצרף את חוות דעתנו לדוחות הכספיים של אשטרום ו/או שפיר וכן להעבירה לרשויות מדינת ישראל בהתאם לדרישתן.
13. הייעוץ ניתן על פי הידע המקצועי שלנו ובהסתמך על המידע שנמסר לנו על ידי המזמינה. בכל מקרה האחריות של חברת אסכולה יעוץ כלכלי ומימוני בע"מ מוגבלת לסכום דמי הייעוץ.

מקורות המידע

14. מקורות המידע העיקריים עליהם הסתמכנו בכתיבת חוות הדעת הינם:

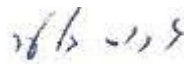
- מידע ציבורי של מדדים, מחירים וריביות
 - נתונים והבהרות שהתקבלו מהמזמינה ע"פ בקשתנו
 - שיחות ופגישות עם מנהלים בחברה ובעלי השליטה בהם:
- מר אלכס גנין, מנהל כספים, אשטרום שפיר הקמת נמל חיפה, פעילות משותפת

אסכולה יעוץ כלכלי ומימוני

15. אסכולה יעוץ כלכלי ומימוני הינה פירמת יעוץ מובילה בישראל. שותפי הפירמה ועובדיה הינם פעילים בשוק ההון הישראלי זה למעלה מעשור. אסכולה מציעה ללקוחותיה מגוון רחב של שירותי יעוץ במספר תחומים: (1) ניהול סיכונים, תיקוף מודלים והנדסה פיננסית (2) חוות דעת מומחה לבתי משפט ולגופי רגולציה (3) הערכות שווי, ניתוחים עסקיים ועבודות לצרכי דיווח כספי (4) הגבלים עסקיים, כלכלת רגולציה ותחרות ו-(5) מימון פרויקטים ותשתיות לאומיות.
- שירותי הייעוץ מסופקים על ידי צוות עובדים מיומן, מנוסה ורב-גוני, על מנת להבטיח רמה מקצועית גבוהה, זמינות וגמישות מרבית.

16. העבודה בוצעה על ידי צוות בראשותו של גלעד גרוס.

מר גרוס הינו דירקטור באסכולה והינו מומחה בביצוע עבודות יעוץ כלכלי, לרבות ביצוע הערכות שווי, בדיקות כדאיות כלכלית, מדידות פיננסיות של שווי הוגן לצורכי יישומים חשבונאיים וניהול סיכונים. מר גרוס הינו רואה חשבון מוסמך ובעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ותואר מוסמך בכלכלה, שניהם מהאוניברסיטה העברית בירושלים. למר גרוס ניסיון עשיר בביצוע מדידות והערכות שווי לצורכי דיווח כספי.



גלעד גרוס

22 בנובמבר 2015

בכבוד רב,


אסכולה יעוץ כלכלי ומימוני בע"מ

22 בנובמבר 2015

פרק ב' - הערכת השווי

כללי

17. התבקשנו על ידי שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ וקבוצת אשטרום בע"מ להעריך את שווי ההוגן של נגזרי מט"ח, המשובצים בחוזי ההקמה בפרויקט נמל המפרץ ליום 30 בספטמבר 2015. ההערכה תשמש לצורך יישום הוראות תקן חשבונאות בינלאומי 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" (להלן: "התקן") בדוחות הכספיים.
18. התקן קובע כי נגזר משובץ יופרד מהחווה המארח ויטופל כנגזר אם ורק אם:
 - (א) המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק (Closely related) למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החווה המארח.
 - (ב) מכשיר נפרד עם אותם תנאים כמו הנגזר המשובץ היה מקיים את ההגדרה של נגזר.
 - (ג) המכשיר המעורב אינו נמדד בשווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן מוכרים ברווח או הפסד.
19. נגזר משובץ הוא רכיב של מכשיר מעורב (משולב) שכולל גם חווה מארח לא - נגזר כתוצאה מכך שחלק מתזרימי המזומנים של המכשיר המשולב משתנים באופן דומה לנגזר העומד בפני עצמו.
20. במערכת החוזית של הפרויקט נקבעו תזרימי מזומנים הצמודים ליורו. התבקשנו להעריך את השווי ההוגן של רכיב ההצמדה ליורו בחוזים אלו.

תיאור החוזים והנגזרים

21. להלן תיאור החוזים והנגזרים שהופרדו בגינם:
 - המזמינה, חתמה על חווה לביצוע עבודות להקמת שוברי גלים, מזחים, עבודות חפירה ימית ועבודות תשתית נוספות בתמורה לסך של כ-4 מיליארד ש"ח. תקופת ביצוע הפרויקט צפויה להימשך כ-75 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות. במסגרת זו התקשרה המזמינה בחוזים עם קבלני משנה.
 - להלן הנגזרים המשובצים הכלולים בהערכת השווי:
 - נגזר הכנסה - בהתאם לתנאי המכרז, התמורה תשולם בהתאם להתקדמות העבודות בפרויקט. 45% מהתמורה תהיה צמודה ליורו.
 - נגזר שפיר - למזמינה התקשרות עם חברת שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ לאספקת חומרי מחצבה (אבן + חצץ) לפרויקט לפיו היא תשלם כ-736 מיליון ש"ח בהתאם לתנאים הבאים: תשלום על פי ביצוע חודשי לפי כתב כמויות, 95 ימים מסוף חודש שוטף של אספקת החומרים. במסגרת ההתקשרות נקבעו סכומים הצמודים ליורו בסך של כ-69 מיליון יורו.

מתודולוגיה

22. נגזרי המט"ח הינם, למעשה, חוזי החלפת מטבע בין שני צדדים לתאריכים השונים במטבעות ש"ח-יורו.
23. שוויו של כל אחד מחוזי ההחלפה הינו המכפלה של קרן העסקה במונחי המט"ח (יורו) בהפרש בין שער החליפין הצפוי ביום מימוש החוזה (F_1) לשער שנקבע בעת הפרדת הנגזרים המשובצים (F_0), מהוון למועד ההערכה.
24. אנו מעריכים את השווי ההוגן של חוזים אלו בהתבסס על נתוני שוק זמינים לציבור. הנתונים הדרושים הם: שער החליפין הנוכחי ש"ח-יורו, עקום ריביות סוואפ בש"ח, עקום ריביות סוואפ ביורו, ועקום סוואפ מרווח הבסיס בין הדולר לש"ח ובין הדולר ליורו. עקומי מרווח הבסיס בין הדולר ליורו מייצגים את הסיכון היחסי בין התחייבויות תשלומים עתידיים בין צמדי מטבעות. במקרה של הצמד ש"ח-דולר ויורו-דולר מוסיפים את מרווח הבסיס לריביות בש"ח.

סיכוני אשראי

25. בהתאם לתקינה החשבונאית יש להתייחס גם לסיכוני אשראי מסוג DVA ו-CVA בהערכת שווי הנגזרים.
26. במסגרת חוות דעת זו לא כללנו התייחסות ספציפית לסיכוני האשראי מאחר שמדובר ביישות ייעודית אשר לא קיימות בה פעילויות מלבד פעילות הקשורה בפרויקט. היות שכך ובהתאם למבנה החוזי של הפרויקט, רוב סיכוני האשראי מקבלים ביטוי במסגרת ההסתברות להשלמת הכמויות והחוזה בפרויקט. כפי שנמסר לנו מהנהלת היישות הייעודית, ההנהלה אומדת את ההסתברות להשלמת הכמויות והחוזה בפרויקט ומציגה את שווי הנגזרים תוך הכללת השפעת הסתברות זו. כמו כן, מאחר שכלפי הספקים המזמינה היא הצד המשלם וכן מאחר שהתנאים החוזיים אל מול הספקים הינם גב אל גב (back to back) אל מול החוזה אל מול חברת נמלי ישראל בע"מ, סיכוני האשראי הינם זניחים.

עדכון תחזיות תזרימי המזומנים

27. מאחר שקיים פער בין תחזיות תזרימי המזומנים במועד הפרדת הנגזרים לבין תחזיות תזרימי המזומנים למועד המדידה ולתשלומים בפועל, יש לבצע התאמה לשערי הפרדת הנגזרים.
28. לעניין מדידת הנגזרים, עדכון תזרימי המזומנים נעשה באופן שבו תזרים מוקדם יסולק מוקדם לפי שער ההחלפה שנקבע עבורו במועד ההפרדה. רק לאחר מכן תזרימי המזומנים המאוחרים יותר מסולקים תוך שמירה על שער ההפרדה שנקבע עבורם (לפירוט ראה נספח א').

תיאור ההנחות המרכזיות

29. לצורך חישוב שערי החליפין הצפויים במועדים השונים עשינו שימוש בפרמטרים הבאים:

- שערי החליפין בין המטבעות השונים:

תאריך	ש"ח/יורו
30/9/2015	4.4038
6/01/2015	4.7253

- מועד הפרדת הנגזרים (Day1) - 06.01.2015.
- ריביות - בעבודה עשינו שימוש בריביות סוואפ לתאריכים המתאימים. הריבית השקלית מבוססת על עסקאות להחלפת ריבית שקלית קבועה בריבית התלבור המשתנה. הריבית ביורו מבוססת על עסקאות להחלפת ריבית יורו קבועה בריבית היוריבור (Euribor).
- מרווח בסיס (Basis Spread) - לצורך חישוב השערים הצפויים בנגזרי המט"ח ביצענו התאמה לריבית השקלית ולריבית היורו בשיעורים המתקבלים מעסקאות החלפה.

תוצאות הערכת השווי

30. להלן תוצאות הערכת שווי הנגזרים המשובצים ליום 30.9.2015 (באלפי ש"ח):

נגזר הכנסה	-104,692
נגזר - שפיר	19,862
סך הכל	-84,830

31. השווי המוצג כולל את השפעת ההסתברות להשלמת הכמויות והחוזזה בפרויקט בשיעור של כ-82%, כפי שהוערכה על ידי הנהלת המזמינה.

ניתוח רגישות

32. להלן ניתוח רגישות לשווי הנגזרים המשובצים ליום 30.9.2015 (באלפי ש"ח) ביחס לשינוי בשער החליפין ש"ח/יורו:

שינוי בשער החליפין	+10%	+5%	+2%	שווי הוגן	-2%	-5%	-10%
נגזר הכנסה	126,689	63,344	25,338	-104,692	-25,338	-63,344	-126,689
נגזר - שפיר	-22,947	-11,473	-4,589	19,862	4,589	11,473	22,947
סך הכל	103,742	51,871	20,748	-84,830	-20,748	-51,871	-103,742

נספח א' - עדכון תחזיות תזרימי המזומנים

במועד הפרדת הנגזרים, לכל תזרים צפוי נקבע שער הפרדה בהתאם למועד התשלום הצפוי. שער זה מוצמד לתזרים הצפוי עד לסילוקו בפועל. תזרימים שצפויים להיות מסולקים במועד מוקדם "נדחפים" קדימה למועד התשלום הצפוי הבא. שער ההחלפה מוצמד לאותם תזרימים למרות השינוי הצפוי בעיתוי התשלום.

נדגים זאת באמצעות הדוגמא הבאה :

נניח תזרים חזוי לארבע שנים עבורו הופרד נגזר משובץ לפי שערי ההפרדה כפי שחושבו למועד ההפרדה :

שנה	1	2	3	4
תחזיות תזרים t_0	1,000	1,000	1,000	1,000
שער ההפרדה	4.5	4.7	4.8	4.9

נניח כעת שבשנה 1 שולמו בפועל תזרימים בסך 200.

לצורך אמידת הנגזר, אנו מתייחסים לשערי ההחלפה העתידיים באופן שבו תזרימים אשר היו צפויים להיות מסולקים במועד מוקדם יסולקו על ידי התזרימים בפועל, במידה והתזרים טרם סולק הוא נדחה למועד הבא :

שנה	1	2	3	4
תחזיות תזרים t_1	200	1,300	1,500	1,000
שכבה ראשונה		800	500	1,000
שער ההפרדה		4.5	4.7	4.9
שכבה שנייה		500	1,000	
שער ההפרדה		4.7	4.8	

ניתן לראות כי סך ה-200 ששולם במהלך שנה 1 סילק 200 מתוך ה-1,000 שהיו צפויים להיות מסולקים ואילו יתרת ה-800 נדחתה לשנה 2, תוך שמירה על שער ההחלפה העתידי, 4.5.

באותו אופן היתרה הצפויה להיות מסולקת בשנה 2 הינה $500 = 1,000 - 500$. ואילו יתרת ה-500 שהייתה צפויה להיות מסולקת בשנה 2 תידחה לשנה 3 תוך שמירה על שער ההחלפה העתידי המקורי, 4.7.