

## קבוצת אשטרום בע"מ

### **דיווח מקדים על נתונים כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019 (בלתי מבוקר) ת-929**

הנתונים הכמותיים והכספיים החזויים ליום 31 בדצמבר 2019 הנכללים בדיווח מקדים זה, ניתנים באופן חד פעמי ומפורסמים בקשר עם ביצוע פעולות אפשריות על ידי החברה בניירות הערך שלה וההערכה כי המידע עשוי להיות שימושי לשוק ההון על רקע זה. יודגש כי נכון למועד דיווח מקדים זה, לא התקבלה החלטה על רכישת ניירות ערך כאמור ואין וודאות כי תתבצע. למועד פרסום דיווח מקדים זה, החברה לא אימצה מדיניות של דיווח מקדים ואין בכוונתה לפרסם באופן קבוע דיווחים מקדימים נוספים ביחס לתקופות דיווח עתידיות.

הנתונים בדיווח מקדים זה אינם מהווים תחליף לגילוי המלא שייכלל בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2019 ("הדוחות השנתיים") שתפרסם החברה, ואין כל ודאות שהם יהיו זהים לנתונים הסופיים שייכללו בדוחות השנתיים. הליכי הבקרה של החברה טרם הסתיימו והנתונים בדיווח המקדים טרם בוקרו על-ידי רואה החשבון המבקר של החברה והם אינם יכולים להיחשב בגדר נתונים מבוקרים, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה טרם המליצה לדירקטוריון החברה על אישורם של הנתונים כנתונים הסופיים והמחייבים בדוחות השנתיים וכן הם טרם אושרו בידי דירקטוריון החברה כנתונים כאמור. לאור העובדה כי בין היתר הנתונים כאמור טרם בוקרו על-ידי רואה החשבון המבקר של החברה ולא אושרו בידי ועדת המאזן או דירקטוריון החברה באופן האמור, כמו גם טרם הסתיימה עבודת עריכת הדוחות השנתיים והביקורת לגביהם, נתונים אלו, כולם או חלקם, עשויים להשתנות עד למועד פרסום הדוחות השנתיים.

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

949,928	1,025,223
530,747	803,318
1,052,900	1,173,123
196,549	139,167
1,592,191	1,671,557
77,628	65,724
4,399,943	4,878,112
-	23,007
162,437	-
4,562,380	4,901,119

נכסים שוטפים

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

נכסים מוחזקים למכירה  
 נדל"ן להשקעה המיועד למימוש

נכסים לא שוטפים

1,477,217	1,422,807
634,862	779,023
213,932	274,729
3,130,040	3,509,032
1,354,949	1,355,178
410,329	426,349
634,767	801,896
12,178	33,185
116,450	71,000
7,984,724	8,673,199
12,547,104	13,574,318

קרקעות לבנייה  
 נדל"ן להשקעה בהקמה  
 חייבים בגין הסדרי זיכיון  
 נדל"ן להשקעה  
 חברות כלולות  
 חובות והשקעות אחרות  
 רכוש קבוע, נטו  
 נכסים בלתי מוחשיים  
 מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
791,766	412,890	אשראי מתאגידים בנקאיים
393,709	281,650	הלוואות מאחרים
763,009	842,843	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
949,372	877,555	קבלני משנה וספקים
216,884	434,632	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
427,662	463,397	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
247,875	348,214	זכאים ויתרות זכות
<u>3,790,277</u>	<u>3,661,181</u>	
		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,132,786	1,405,026	הלוואות מתאגידים בנקאיים
611,217	838,579	הלוואות מאחרים
3,875,077	4,043,267	אגרות חוב
-	52,366	התחייבויות בגין חכירה
2,734	616	מכשירים פיננסיים נגזרים
14,140	19,490	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
227,953	251,414	מסים נדחים
<u>5,863,907</u>	<u>6,610,758</u>	
		<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
56,970	56,970	הון מניות
553,581	553,581	פרמיה על מניות
1,426,816	1,821,018	יתרת רווח
(107,228)	(140,524)	קרנות
1,930,139	2,291,045	
<u>962,781</u>	<u>1,011,334</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>2,892,920</u>	<u>3,302,379</u>	
<u>12,547,104</u>	<u>13,574,318</u>	<u>סה"כ הון</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)			
3,740,930	3,953,669	4,859,575	הכנסות
3,142,974	3,226,639	3,932,554	עלות ההכנסות
597,956	727,030	927,021	רווח גולמי
-	33,308	-	רווח ממכירת השקעה בחברה נדל"ן
141,022	173,325	207,529	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
738,978	933,663	1,134,550	
39,534	44,998	46,746	הוצאות מכירה ושיווק
229,245	257,294	263,725	הוצאות הנהלה וכלליות
94,852	132,856	179,183	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
9,917	(19,530)	(25,011)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
574,968	744,697	978,251	רווח תפעולי
(182,772)	(242,435)	(254,927)	הוצאות מימון
57,734	32,361	91,213	הכנסות מימון
449,930	534,623	814,537	רווח לפני מסים על הכנסה
70,319	65,807	147,357	מסים על הכנסה
379,611	468,816	667,180	רווח נקי
			רווח נקי מיוחס ל:
234,812	312,457	501,636	בעלי מניות החברה
144,799	156,359	165,544	זכויות שאינן מקנות שליטה
379,611	468,816	667,180	
			רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
2.84	3.78	6.07	רווח נקי בסיסי ומדולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
379,611	468,816	667,180	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
7,668	5,320	1,374	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(12,333)	57,055	(104,752)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
3,489	5,971	(31,712)	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,176)	68,346	(135,090)	
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
23,264	37,994	66,439	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
-	-	(3,434)	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
23,264	37,994	63,005	
22,088	106,340	(72,085)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
401,699	575,156	595,095	סה"כ רווח כולל
			סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
248,423	407,466	465,253	בעלי מניות החברה
153,276	167,690	129,842	זכויות שאינן מקנות שליטה
401,699	575,156	595,095	

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון – דיווח מקדים

מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
2,892,920	962,781	1,930,139	(69,627)	(1,384)	(236,146)	173,677	1,239	1,426,816	25,013	553,581	56,970	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
667,180	165,544	501,636	-	-	-	-	-	501,636	-	-	-	רווח נקי
(72,085)	(35,702)	(36,383)	-	1,374	(100,762)	66,439	-	(3,434)	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
595,095	129,842	465,253	-	1,374	(100,762)	66,439	-	498,202	-	-	-	סה"כ רווח כולל
14,482	14,482	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בשותפות
(1,631)	(211)	(1,420)	(1,420)	-	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,115	1,042	1,073	-	-	-	-	1,073	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(104,000)	-	(104,000)	-	-	-	-	-	(104,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(99,285)	(99,285)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,683	2,683	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,302,379</u>	<u>1,011,334</u>	<u>2,291,045</u>	<u>(71,047)</u>	<u>(10)</u>	<u>(336,908)</u>	<u>240,116</u>	<u>2,312</u>	<u>1,821,018</u>	<u>25,013</u>	<u>553,581</u>	<u>56,970</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון – דיווח מקדים

מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
2,582,625	1,013,170	1,569,455	(45,653)	(6,704)	(287,841)	135,683	396	1,138,010	25,013	553,581	56,970	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
69,161	14,812	54,349	-	-	-	-	-	54,349	-	-	-	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2018 - ראה באור'לג'
2,651,786	1,027,982	1,623,804	(45,653)	(6,704)	(287,841)	135,683	396	1,192,359	25,013	553,581	56,970	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (לאחר אימוץ לראשונה של IFRS 15)
468,816	156,359	312,457	-	-	-	-	-	312,457	-	-	-	רווח נקי
106,340	11,331	95,009	-	5,320	51,695	37,994	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
575,156	167,690	407,466	-	5,320	51,695	37,994	-	312,457	-	-	-	סה"כ רווח כולל עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(160,765)	(136,791)	(23,974)	(23,974)	-	-	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד לבעלי המניות
1,706	863	843	-	-	-	-	843	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(78,000)	-	(78,000)	-	-	-	-	-	(78,000)	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
(98,759)	(98,759)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1,796	1,796	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2,892,920	962,781	1,930,139	(69,627)	(1,384)	(236,146)	173,677	1,239	1,426,816	25,013	553,581	56,970	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון – דיווח מקדים

מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	ק"מ מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	ק"מ מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח	ק"מ מהערכה מחדש	ק"מ בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	ק"מ מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
2,171,728	794,834	1,376,894	(43,395)	(14,372)	(270,520)	113,447	-	956,170	25,013	553,581	56,970	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
379,611	144,799	234,812	-	-	-	-	-	234,812	-	-	-	רווח נקי
22,088	8,477	13,611	-	7,668	(17,321)	23,264	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
401,699	153,276	248,423	-	7,668	(17,321)	23,264	-	234,812	-	-	-	סה"כ רווח כולל
113,595	115,853	(2,258)	(2,258)	-	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(359)	(755)	396	-	-	-	-	396	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	(1,028)	-	1,028	-	-	-	העברה מק"מ הערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
(54,000)	-	(54,000)	-	-	-	-	-	(54,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(50,320)	(50,320)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
282	282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,582,625</u>	<u>1,013,170</u>	<u>1,569,455</u>	<u>(45,653)</u>	<u>(6,704)</u>	<u>(287,841)</u>	<u>135,683</u>	<u>396</u>	<u>1,138,010</u>	<u>25,013</u>	<u>553,581</u>	<u>56,970</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
379,611	468,816	667,180	רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(94,852)	(132,856)	(179,183)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(141,022)	(173,325)	(207,529)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
170,907	184,434	199,020	עלויות ריבית, נטו
41,863	59,071	75,730	פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(19,616)	(5,448)	(3,951)	רווח ממכשירים פיננסיים נגזרים
32,693	47,572	63,991	מסים נדחים, נטו
-	(33,308)	-	רווח ממכירת השקעה בחברה נדל"ן
(4,651)	(5,591)	7,589	ירידת ערך (הקטנת הפרשה לירידת ערך) קרקעות לבנייה ועבודות פיתוח
(1,363)	5,061	11,362	שערוך הלוואות לזמן ארוך
5,310	16,629	3,684	שערוך אגרות חוב
(26)	15	573	הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך השקעות
(832)	1,518	1,175	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(359)	1,706	2,115	עלות תשלום מבוסס מניות
(1,305)	(3,732)	(428)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(6,612)	(2,513)	589	שערוך חובות לקוחות לזמן ארוך
(6,899)	(32,514)	(68,934)	רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון
(26,764)	(73,281)	(94,197)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
68,532	(237,856)	(90,924)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(33,306)	68,080	297,570	ירידה (עלייה) במלאי ובניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי
171,339	145,540	64,219	מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
			עלייה בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
206,565	(24,236)	270,865	מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:
15,500	14,853	129,477	דיבידנד שהתקבל
(51,885)	(19,484)	(29,352)	מסים ששולמו, נטו
(36,385)	(4,631)	100,125	
523,027	366,668	943,973	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות לבניה
(130,058)	(764,475)	(50,251)	רכישת קרקעות לבנייה, נטו
392,969	(397,807)	893,722	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(53,899)	(366,563)	(359,888)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(490,071)	(61,517)	(113,974)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
48,651	125,797	(274,090)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(65,621)	(123,898)	(87,736)	רכישת רכוש קבוע
8,037	10,951	7,792	ריבית שהתקבלה
33,460	(176,853)	26,431	גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
4,642	4,993	5,389	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
-	124,809	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
-	80,000	44,118	תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת (א)
(25,468)	(79,372)	(83,094)	השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
-	19,049	41,978	מענקים שהתקבלו בגין הסדרי זכיון
(679)	(14,069)	(538)	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
245,621	6,153	191,667	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(72,607)	(62,611)	(32,983)	מתן הלוואות והפקדת פקדונות לזמן ארוך
278	35,004	2,249	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
<u>(367,656)</u>	<u>(478,127)</u>	<u>(632,679)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
562,896	1,089,975	851,253	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(466,577)	(512,906)	(598,102)	פרעון אגרות חוב
357,734	968,415	490,924	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(424,781)	(365,166)	(225,116)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
302,848	407,952	(235,642)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	-	(22,869)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(211,908)	(231,039)	(245,784)	ריבית ששולמה
-	(160,765)	(1,631)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
113,595	-	-	תמורה מהנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	12,169	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בשותפות
(54,000)	(78,000)	(104,000)	דיבידנד לבעלי המניות
(50,320)	(98,759)	(99,285)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>129,487</u>	<u>1,019,707</u>	<u>(178,083)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
<u>(1,654)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>מיון מזומנים לנכסים מוחזקים למכירה</u>
<u>(2,881)</u>	<u>5,553</u>	<u>(7,665)</u>	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
150,265	149,326	75,295	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>650,337</u>	<u>800,602</u>	<u>949,928</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>800,602</u>	<u>949,928</u>	<u>1,025,223</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
-	(92)	-
-	29,500	-
-	84,565	-
-	(25,281)	-
-	33,308	-
-	(42,000)	-
-	80,000	-

(א) תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות

הון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)  
נדל"ן להשקעה  
השקעה בשותפות כלולה  
מיסים נידחים  
רווח ממימוש  
חייבים בגין מכירת מניות

(ב) פעילויות מהותיות שלא במזומן

רכישת קרקעות לבניה  
השקעה בנדל"ן להשקעה

(48,009)	-	-
(39,281)	-	-

הדיווח להלן כולל סקירה מצומצמת של מספר עניינים מהותיים שחלו במצב ענייני החברה ממועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים האחרונים ליום 30 בספטמבר 2019. מובהר כי מדובר ברשימה לא ממצה אשר לדעת ההנהלה מספקת תמונה עיקרית של מכלול העניינים המשפיעים על החברה, שנערכה מתוך התחשבות בכך שבפני קוראי דיווח זה מצויים גם הדיווחים המיידים שפרסמה החברה מעת לעת.

## 1. אירועים בתקופת הדוח – דיווח מקדים

א. ביום 3 באוקטובר, 2019 התקבל אצל החברה כתב תביעה בסך של כ- 63 מליון ש"ח במסגרת הליך בוררות שמתנהל בינה לבין נציגות קבוצת רוכשים בפרוייקט בתל אביב בו שימשה החברה כקבלן מבצע לצורך הקמת הפרוייקט. ראה באור 5'יג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019. ביום 9 בפברואר 2020 הגישה החברה כתב הגנה וכן כתב תביעה שכנגד בסך של כ-11.8 מליון ש"ח.

ב. ביום 4 באוקטובר, 2019 חתמה שותפות גרמנית המוחזקת על ידי אשטרום נכסים (בעקיפין) בשיעור של 45% על הסכם למכירת אחזקות השותפות בנכס "דיסלדורף 3" בגרמניה לצד ג' וזאת בתמורה נטו בסך של כ- 31 מליון אירו (בגין 100%) בתוספת להחזר הלוואת הבעלים בסך של כ- 14.7 מליון אירו. ראה באור 5'יד' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019. ביום 29 בנובמבר, 2019 הושלמה העסקה ומלוא התמורה הועברה לחברה.

ג. ביום 13 בנובמבר, 2019 חתמה חברה מאוחדת על הסכמים עם צד שלישי למכירת מפעל החברה העוסק בייצור מוצרי בטון טרומיים לריצוף, אבני שפה וכדומה המשווקים תחת המותג "נתיבי נוי". תמורת המכירה מסתכמת ב- 120 מליון ש"ח אשר ישולמו עם השלמת התנאים שנקבעו בהסכמים. ראה באור 5'טו' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019. ביום 1 בינואר, 2020 הושלם הסכם מכירת הפעילות, החזקה במפעל הועברה לידי הרוכש והתקבלה מלוא התמורה בסך של 45 מליון ש"ח. באותו יום הועברה לידי הרוכש חזקת שכירות על המקרקעין ומלוא התמורה בסך של 75 מליון ש"ח הופקדה בנאמנות עד להשלמת התנאים.

## 2. מידע נוסף שטרם קיבל ביטוי בדוחות כספיים קודמים של החברה – דיווח מקדים

### א. הסכם של סיטיפס בע"מ עם המדינה

לפי הסכם הזיכיון הקיים בין סיטיפס בע"מ (המוחזקת על ידי החברה ביחד עם אשטרום נכסים בע"מ ב-50% מהבעלות) לבין ממשלת ישראל בנוגע להפעלת הקו הראשון של הרכבת הקלה בירושלים, החל משבע שנים ממועד התפעול (קרי, מרס 2019), למדינה יש זכות לרכוש את הזכויות של סיטיפס בקו האדום (הקו הקיים) על ידי מתן הודעת רכישה. עם קבלת ההודעה כאמור, הצדדים ימנו בנק השקעות בינלאומי על מנת לחשב את מחיר הרכישה של הפרוייקט. בחודש יוני 2018 פרסמה מדינת ישראל את מסמכי המכרז להקמה ותפעול של "הקו הירוק" של הרכבת הקלה בירושלים. כחלק מהמכרז, הזוכה יקבל מהמדינה את הקו האדום ויהיה אחראי להמשך תפעולו. במסמכי המכרז, המדינה הביעה את כוונתה לממש את הזכות לרכוש את הקו האדום מהזכיין הקיים, חברת סיטיפס (להלן: "ה-BUYBACK"). בתחילת חודש אוגוסט 2019 נבחר זוכה במכרז. יצוין כי למיטב ידיעת החברה מימוש הזכייה של הזוכה במכרז כפופה להתקיימות תנאים שונים.

לאחר תאריך המאזן, ביום 12 בפברואר, 2020 חתמה סיטיפס על הסכם עם מדינת ישראל למכירת פעילות הקו האדום חזרה למדינת ישראל, ובמסגרת זו על הסדרת תביעות וטענות העבר בין הזכיין למדינת ישראל, שעיקריו הינם כמפורט להלן. בד בבד וכחלק בלתי נפרד מהסכם הסדרת ה-Buyback, התקשרה סיטיפס עם קבלן ההקמה בהסכם להסדרת גמר חשבון ותביעות העבר מולו כמפורט להלן.

1. בכפוף למסירת הודעה לזכיין על הפעלת זכות ה-Buyback, על ידי מדינת ישראל, אשר תכלול את מועד הפעלת הזכות האמורה, תעביר סיטיפס את הבעלות והתפעול בקו האדום לידי מדינת ישראל. סיטיפס תמשיך להפעיל את הקו האדום (ותהיה זכאית להכנסות בגינו בגין תקופה זו), עד למסירת הקו האדום בפועל לידי מדינת ישראל (להלן: "תקופת הביניים"). להערכת החברה, הודעת מדינת ישראל על הפעלת זכות ה-Buyback צפויה להיות ברבעון הרביעי של שנת 2020 ומועד ה-Buyback צפוי להיות ברבעון השני לשנת 2021.

2. הסכם הסדרת ה-Buyback כולל הוראות כמקובל ביחס להתנהלות הצדדים בתקופת הביניים ובכלל זאת ביחס לשיתוף פעולה בין הצדדים להכנת מסירת הקו האדום לידי מדינת ישראל.
3. בתמורה לממכר וכן להסדרת תביעות העבר (לרבות בקשר עם תביעות בקשר עם תקופת ההקמה של הקו האדום ואשר חלקן ישולמו לקבלן ההקמה של הקו האדום כמפורט בסעיף 7 להלן), תשלם מדינת ישראל לסיטיפס תמורה בסך של כ- 1.62 מיליארד ש"ח (אחרי מס) בתוספת מע"מ כדין, אשר תשולם כדלקמן:  
א. בחודש ינואר 2021 ובכפוף לאישור תקציב המדינה והודעת ה-Buyback ולא יאוחר ממועד ה-Buyback, סך של כ- 200 מיליון ש"ח.  
ב. במועד ה-Buyback סך של 600 מיליון ש"ח.  
ג. היתרה תשולם בחלוף תשעה חודשים ממועד ה-Buyback ולא לפני 31 בינואר 2022.
4. התמורה האמורה כפופה להתאמות שנקבעו בהסכם הסדרת ה-Buyback ובכלל זאת, ביחס להנחות העומדות בבסיס חישוב התמורה (כגון מועד ה-Buyback הסופי, שיעור הריבית, שערי החליפין ומספר הנוסעים בפועל בשנת 2020) ולממצאים שיעלו ביחס למצב הממכר במועד ה-Buyback.
5. במועד ה-Buyback מדינת ישראל תחזיר לזכיון את כל הערבויות ובטוחות שהועמדו לטובתה בקשר עם הסכם הזיכיון, לרבות ערבויות תקופת ההפעלה שנמסרו למדינה בהתאם להסכם הזיכיון.
6. בהתאם להסכם הסדרת ה-Buyback מוותרים הצדדים על טענות ותביעות זה כלפי זה, לרבות במסגרת הליך הבוררות ובקשר להתארכות לוחות הזמנים והעיקובים שנגרמו להקמת הקו האדום.
7. בד בבד וכחלק בלתי נפרד מהסכם הסדרת ה-Buyback, חתמו סיטיפס מצד אחד, החברה ו-Alstom Transport S.A. (להלן: "אלסטום"), עמם התקשרה בעבר סיטיפס בהסכם EPC (הנדסה, רכש ובנייה) של פרויקט הקו האדום (להלן: "קבלן ההקמה"), וכן קונקט שהינו המפעיל של הקו האדום וסיטאדיס ישראל בע"מ, אשר עמו התקשרה קונקט בהסכם תחזוקה של הקו האדום והינה צד ג' שאינו קשור לקבלן ההקמה או לבעלי המניות בסיטיפס, מצד שני, בהסכם גמר חשבון כולל בגין תביעות עבר בין הצדדים להסכם בקשר עם תקופת ההקמה אשר חלקו חורג מנושאי המחלוקת בין הזכיון ומדינת ישראל כאמור לעיל, לפיו בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הסדרת ה-Buyback, קבלת אישור הגופים המממנים של סיטיפס וקבלת סיטיפס את התשלומים להם היא זכאית בהתאם להסכם הסדרת ה-Buyback, תשלם סיטיפס לחברה ולאלסטום, סך של 380 מיליון ש"ח, חלק החברה, 285 מיליון ש"ח. מובהר, כי נכון למועד זה, החברה הכירה בדוחותיה הכספיים בהכנסה בסך של כ- 255 מיליון ש"ח בגין הקמת הפרויקט. סך של כ- 200 מיליון ש"ח ישולם בחודש ינואר 2021 והיתרה במועד ה-Buyback וזאת בגין המחלוקת האמורות לעיל.
8. לאור האמור צפויה החברה לרשום בדוחותיה הכספיים במועד ה-Buyback רווח נקי (בגין ה-Buyback, תביעות העבר וגמר חשבון) בסך של כ- 530 מיליון ש"ח (חלק הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה כ- 430 מיליון ש"ח).
9. הסכם גמר חשבון עם קבלן ההקמה כולל הוראות כמקובל בהסכמים מעין אלו, לרבות בקשר עם העדר תביעות של הצדדים להסכם בגין אירועי העבר. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף קטן זה, הסכימו הצדדים כי האמור לא יחול ביחס לתביעה שהוגשה כנגד סיטיפס ביחס לתקופת ההקמה, אם וככול שתתקבל ואשר לגביה ידונו הצדדים בחלוקת האחריות בגינה בעתיד.

## ב. תביעה ייצוגית

ביום 3 בפברואר 2020, הומצאה לחברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד עיריית ירושלים, עמותת המנהל הקהילתי יובלים וכנגד החברה בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו – 2006 ואשר הוגשה לביהמ"ש לעניינים מנהליים בירושלים. במסגרת הבקשה נטען כי הנתבעות התנהלו בצורה פסולה, פוגענית ורשלנית בטיפול בפינוי מפגעי אסבסט ואבק מזיק במסגרת עבודות בניה בשטח בין שכונות קרית היובל, קרית מנחם ועיר גנים בירושלים.

עילות התביעה הנטענות הינן להפרת חוק מניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, תשע"א-2011, הפרת חובה חקוקה ועבירות רשלנות של החברה. הקבוצה אותה רוצה המבקש לייצג הם תושבי שכונות קרית היובל, קרית מנחם ועיר גנים בירושלים וכל מי שהגיע למתחם כהגדרתו לעיל במסגרת ביקורים, טיולים עבודה או אירועים אחרים. הנזק הנטען לכלל חברי הקבוצה מוערך על ידי המבקשים בסכום של לפחות 1.125 מיליארד ש"ח.

בשלב מקדמי זה החברה בוחנת את הבקשה ואת הטענות שבבסיסה, אולם מעיון ראשוני נראה כי ביחס לחברה התביעה משוללת כל יסוד עובדתי ו/או משפטי וכי לא נפל כל רבב בהתנהלות החברה.

## 3. השלכות התפשטות נגיף הקורונה – דיווח מקדים

לאחרונה התפרץ בסין נגיף הקורונה אשר ממשיך ומתפשט במדינות רבות ברחבי העולם והוכרז ע"י ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפשטות הנגיף, והצעדים השונים בהם נוקטים בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטותו, כגון הגבלות על תנועת תושבים הימצאות ממושכת בבידוד בית, סגירת מקומות בילוי וכדומה, משפיעים לרעה על הכלכלה העולמית והתנהלות המשק.

כמו כן, התפרצותו של הנגיף הביאה לכך ששווקי ההון בעולם הגיבו בחריפות ונרשמו ירידות שערים חדות בכלל השווקים.

להערכת החברה במידה והמשבר יתארך, ובפרט אם צעדי המניעה יחמירו ומספר החולים יעלה, הפגיעה הכלכלית במשק צפויה להחריף ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה. כמו כן, צעדי המניעה יכולים להביא לעיכובים באספקה של חומרי גלם נדרשים, לגידול בעלויות הקמת פרויקטים, מחסור בעובדים באתרי הבניה ועיכובים במסירה של פרויקטים. כמו כן, התפתחותו של מיתון עולמי עשויה להשפיע על הכנסות החברה הן בתחום המניב והן בתחום היזמי, וזאת בין היתר לאור האפשרות לירידה בביקושים לשטחים להשכרה ובביקוש לדיירות, ופגיעה ביכולתם של השוכרים והרוכשים לעמוד בהתחייבויותיהם, וכפועל יוצא מכך להשפיע על תזרים המזומנים של החברה.

יצוין, כי השפעת התפרצותו של הנגיף צפויה לגרום לצמצום בכוח האדם במשרדי החברה ובכך לפגוע בהתנהלות השוטפת של החברה. יש לציין כי על אף האמור, החברה ערוכה ככל שניתן לעבודה מרחוק של עובדי החברה באופן שאינו צפוי להשפיע על עבודתם.

למועד פרסום הדוחות, החברה עדיין אינה יכולה להעריך את ההשפעות הישירות והעקיפות של התפשטות הנגיף על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות. החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר לאור זמינות חלק מחומרי הגלם רמת נזילות טובה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשווקי ההון בארץ ובעולם עשויה להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של החברה או בגיוס מקורות אשראי נוספים.

החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות המשבר, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

**יובהר כי המידע האמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), ועשוי שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת מזו המתוארת לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.**

## 4. המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019 – דיווח מקדים

שינוי	ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 31 בדצמבר 2019		
	%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
7.9	36.3	4,562,380	36.1	4,901,119	נכסים שוטפים
8.5	63.7	7,984,724	63.9	8,673,199	נכסים לא שוטפים
(2.8)	30.2	3,790,277	27.0	3,661,181	התחייבויות שוטפות
12.6	46.7	5,863,907	48.7	6,610,758	התחייבויות לא שוטפות
14.1	23.1	2,892,920	24.3	3,302,379	הון
8.3	100.0	12,547,104	100.0	13,574,318	סך מאזן

המאזן המאוחד למועד הדו"ח הסתכם בכ- 13,574 מליון ש"ח, לעומת כ- 12,547 מליון ש"ח בסוף שנת 2018. גידול של כ- 8.3%. עיקר העלייה הינה בסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 379 מליון ש"ח ומזומנים והשקעות לזמן קצר בסך של כ- 347 מליון ש"ח.

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם ב- 1,240 מליון ש"ח לעומת סך של 772 מליון ש"ח בסוף שנת 2018.

היחס השוטף ליום 31 בדצמבר 2009 הינו 1.34 לעומת 1.2 בשנה הקודמת.

ההון לתאריך המאזן הינו בסך של 3,302 מליון ש"ח לעומת סך של 2,893 מליון ש"ח בסוף שנת 2018 הגידול בהון לתאריך המאזן נובע בעיקר מהרווח הנקי בסך של כ- 667 מליון ש"ח בניכוי הפסד כולל אחר בסך של כ- 72 מליון ש"ח וחלוקת דיבידנד לבעלי המניות ולמיעוט בסך 203 מליון ש"ח. לפירוט נוסף ראה דוחות מאוחדים על השינויים בהון – דיווח מקדים.

5. התוצאות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 – דיווח מקדים

נתוני רווח גולמי לפי מגזרים (באלפי ש"ח): (כולל חלקה היחסי של החברה בתוצאות חברות כלולות)

1-12/17				1-12/18				1-12/19				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	מגזר/סעיף בד"ח רווח והפסד
8.1%	190,502	2,150,479	2,340,981	9.1%	203,069	2,037,955	2,241,024	9.7%	236,808	2,214,744	2,451,552	קבלנות בניה ותשתית בישראל
16.7%	5,671	28,204	33,875	15.5%	28,495	155,093	183,588	26.7%	58,558	160,734	219,292	זכינות
10.3%	60,457	527,638	588,095	11.9%	73,188	544,317	617,505	12.7%	80,318	553,179	633,497	תעשיות
21.8%	43,218	154,733	197,951	29%	105,360	258,437	363,797	26.9%	121,044	329,426	450,470	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
1.1%	970	90,857	91,827	2.9%	2,651	89,857	92,508	4.4%	4,729	102,115	106,844	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
73.1%	16,854	6,213	23,067	66.8%	40,920	20,319	61,239	65.9%	44,005	22,722	66,727	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
77.4%	275,122	80,073	355,195	72.3%	256,123	98,349	354,472	62.5%	241,514	144,955	386,469	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים
17.4%	120,734	574,324	695,058	18.5%	158,254	697,178	855,432	18.0%	269,698	1,227,789	1,497,487	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
16.5%	713,528	3,612,521	4,326,049	18.2%	868,060	3,901,505	4,769,565	18.2%	1,056,674	4,755,664	5,812,338	סה"כ לפני התאמות
	(5,249)	(382,681)	(387,930)		(17,119)	(584,276)	(601,395)		(6,112)	(733,142)	(739,254)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
18.0%	708,279	3,229,840	3,938,119	20.4%	850,941	3,317,229	4,168,170	20.7%	1,050,562	4,022,522	5,073,084	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
	(110,323)	(86,866)	(197,189)		(123,911)	(90,590)	(214,501)		(123,541)	(89,968)	(213,509)	התאמות בגין איחוד יחסי
16.0%	597,956	3,142,974	3,740,930	18.4%	727,030	3,226,639	3,953,669	19.1%	927,021	3,932,554	4,859,575	סה"כ

נתוני תחומי הפעילות של התעשיות ושל נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת כדי להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה.



## א. הכנסות ורווח גולמי:

היקף ההכנסות המאוחדות בשנת 2019 מסתכם בכ- 4,860 מיליון ש"ח לעומת סך של 3,954 מיליון ש"ח בשנת 2018 (עליה של 22.9%).

הרווח הגולמי בשנת 2019 מסתכם לסך של כ-927 מיליון ש"ח לעומת סך של 727 מיליון ש"ח בשנת 2018 (עליה של 27.4%). עיקר העליה מיוחסת לאשדר. שיעור הרווח הגולמי עומד על 19% לעומת 18.4% בשנת 2018.

**בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל** ההכנסות עלו ב- 211 מיליון ש"ח והסתכמו ב-2,452 מיליון ש"ח (עליה של 9.3%). הרווח הגולמי עלה ב-34 מיליון ש"ח והסתכם ב-237 מיליון ש"ח (עליה של 16.6%) שיעור הרווח הגולמי עומד על 9.7% לעומת 9.1% בשנת 2018.

**בתחום הזכיינות** הסתכמו ההכנסות ב-219 מיליון ש"ח בשנת 2019 לעומת 184 מיליון ש"ח בשנת 2018 (עליה של 19.4%). הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם ב-59 מיליון ש"ח לעומת 28 מיליון ש"ח בשנת 2018 (עליה של 105%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 26.7% לעומת 15.5% בשנת 2018. ההכנסות מורכבות מהתקדמות העבודות לבניית בית המשפט בבת ים ומעונות בן גוריון בסך 135 מיליון ש"ח, ממכירת דירות בסך 66 מיליון ש"ח בפרויקט בחיפה ומתפעול בתי המשפט והשכרת דירות בחיפה בסך 18 מיליון ש"ח.

**בתחום התעשייה** הסתכמו ההכנסות (כולל איחוד יחסי) בשנת 2019 לסך של 633 מיליון ש"ח לעומת 618 מיליון ש"ח בשנת 2018 (עליה של 2.5%). הרווח הגולמי עלה ב-7 מיליון ש"ח והסתכם ב-80 מיליון ש"ח (עליה של 9.9%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 12.7% לעומת 11.9% בשנת 2018. הגידול בהיקף המכירות רוחבי בכלל חברות הקבוצה בתחום הפעילות ונבע בעיקר מגידול בביקושים למוצרי הקבוצה והכנסת מוצרים חדשים והרחבת מגוון הפתרונות.

**בתחום קבלנות בניה ותשתית בחו"ל** הסתכמו ההכנסות בשנת 2019 לסך של 450 מיליון ש"ח לעומת 364 מיליון ש"ח בשנת 2018 (עליה של 23.6%). הרווח הגולמי עלה ב-16 מיליון ש"ח והסתכם ב-121 מיליון ש"ח (עליה של 14.8%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 25.7% לעומת 29% בשנת 2018. העליה בהכנסות וברווח נובעים מהתקדמות הפרויקטים בזמביה.

**בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל** הסתכמו ההכנסות לסך של 107 מיליון ש"ח לעומת 93 מיליון ש"ח בשנת 2018 (עליה של 15.4%). הרווח הגולמי עלה ב-2 מיליון ש"ח והסתכם ב-4.7 מיליון ש"ח.

**בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל** הסתכמו ההכנסות של 67 מיליון ש"ח לעומת 61 מיליון ש"ח בשנת 2018 (עליה של 8.9%). הרווח הגולמי עלה ב-3 מיליון ש"ח והסתכם ב-44 מיליון ש"ח. שיעור הרווח הגולמי עומד על 65.9% לעומת 66.8% בשנת 2018. העליה נובעת מעליה בפעילות המלון והמרכז המסחרי בבלגראד.

**בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים** הסתכמו ההכנסות (באיחוד יחסי חלקי) בסך של 386 מיליון ש"ח לעומת 354 מיליון ש"ח בשנת 2018 (עליה של 9%). הרווח הגולמי הסתכם בסך של 242 מיליון ש"ח בשנת 2019 לעומת 256 מיליון ש"ח בשנת 2018. שיעור הרווח הגולמי עומד על 62.5% לעומת 72.3% בשנת 2018. ההכנסות כללו בתקופת הדו"ח סך של כ-71 מיליון ש"ח הכנסות ממכירת פרויקט LYFE לעומת 33 מיליון ש"ח בשנה קודמת. כמו כן בתקופת הדו"ח כללו ההכנסות סך של 6.3 מיליון אירו בגין שלושת הנכסים שנרכשו בגרמניה בחודש פברואר 2018 לעומת כ-4.9 מיליון אירו בשנה קודמת. כמו כן נכללו לראשונה הכנסות מהנכס בליברפול בסך של 1.8 מיליון פאונד אשר החלו להניב באוגוסט 2019.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר הסתכמו ההכנסות בסך של 1,497 מיליון ש"ח לעומת 855 מיליון ש"ח בשנת 2018 (עליה של 75%). הרווח הגולמי הסתכם בסך של 270 מיליון ש"ח בשנת 2019 לעומת 158 מיליון ש"ח בשנת 2018 (עליה של 70.8%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 18% לעומת 18.3% בשנת 2018. העליה בהכנסות נובעת מעלייה ניכרת בקצב מכירת הדירות. בתקופת הדו"ח מכרה אשדר 921 יחידות דיור לעומת 615 יחידות דיור (כולל שותפים) בשנה קודמת וכן ממכירת מתחם מסחרי בגני תקווה שמוקם ע"י אשדר ושותפתה בפרויקט (חלק אשדר בפרויקט 50%) בסך של 175 מיליון ש"ח. תמורת המכירה כאמור מוכרת לדו"ח רווח והפסד בהתאם לקצב התקדמות הבניה.

ב. רווח ממכירת השקעה בחברת נדלן: מתייחס לרווח ממכירת מניות אשלון מלונאות בע"מ ממגזר אשטרום נכסים.

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה: בתקופת הדו"ח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 208 מיליון ש"ח לעומת 173 מיליון ש"ח בשנת 2018. עליית הערך הינה בעיקר באשטרום נכסים ונובעת מעליה בשכר הדירה או סיום התאמות לשוכרים וכן בשל קיטון שעורי ההיוון על רקע הירידה בשיעורים אלו במשק.

ד. הוצאות מכירה ושיווק: הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו ב-47 מיליון ש"ח לעומת 45 מיליון ש"ח בשנת 2018.

ה. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הכלליות הסתכמו ב-264 מיליון ש"ח לעומת 257 מיליון ש"ח בשנת 2018. יש לציין את העליה הקלה של ההוצאות לעומת העליה המשמעותית בהיקף הפעילות.

ו. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות: חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות עומד על 179 מיליון ש"ח לעומת 133 מיליון ש"ח בשנת 2018 (עליה של 34.8%) עיקר הרווח בתקופת הדו"ח נובע ממגזר אשטרום נכסים: חוצות המפרץ כ-29 מיליון ש"ח, מגדלי הוד השרון כ-39 מיליון ש"ח, דיסלדורף (2+3) כ-30 מיליון ש"ח, פרנקפורט (1+2) כ-27 מיליון ש"ח ומסיטיפס כ-41 מיליון ש"ח.

ז. רווח תפעולי: הרווח התפעולי מסתכם ב-978 מיליון ש"ח לעומת 745 מיליון ש"ח בשנת 2018. זו עליה משמעותית של כ-31% המשקפת את חוסנה של החברה.

ח. הכנסות והוצאות מימון: הוצאות המימון בשנת 2019 הסתכמו ב-255 מיליון ש"ח לעומת 242 מיליון ש"ח בשנת 2018. העליה הינה בעיקר בגין התחייבויות לזמן ארוך בסך 13 מיליון ש"ח ובגין אגרות החוב בסך כ-8 מיליון ש"ח. הכנסות המימון הסתכמו ב-91 מיליון ש"ח לעומת 32 מיליון ש"ח בשנת 2018. העליה בהכנסות המימון נובעת בעיקר מעליית ערך בטוחות סחירות בסך 46 מיליון ש"ח לעומת הפסד של 15 מיליון ש"ח בשנת 2018.

הוצאות המימון נטו מסתכמות ב-164 מיליון ש"ח לעומת 210 מיליון ש"ח בשנת 2018 המהווה ירידה של 22%.

ט. מיסים על ההכנסה: המיסים על ההכנסה מסתכמים ב-147 מיליון ש"ח לעומת 66 מיליון ש"ח בשנת 2018. העליה במיסים נובעים בעיקר מעליית הרווח לפני מס.

י. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדו"ח מסתכם ב-667 מיליון ש"ח מתוכם 502 מיליון ש"ח מיוחסים לבעלי המניות של החברה, לעומת רווח נקי של 469 מיליון ש"ח מתוכם כ-312 מיליון ש"ח מיוחסים לבעלי המניות של החברה בשנת 2018.

יא. רווח כולל: הרווח הכולל בתקופת הדו"ח מסתכם ב-595 מיליון ש"ח לעומת 575 מיליון ש"ח בשנת 2018. הרווח הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך 667 מיליון ש"ח בניכוי הפרשי תרגום שליליים בסך 136 מיליון ש"ח הנובעים מירידת שער הדולר ב-7.8% וירידת שער האירו ב-9.63%. כמו כן שערך קרקעות לשימוש עצמי באשטרום סולו ובאשטרום תעשיות הגדילו את הרווח ב-66 מיליון ש"ח. הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם ב-465 מיליון ש"ח לעומת 407 מיליון ש"ח בשנת 2018.

#### 6. דוח תזרים מזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 – דיווח מקדים

##### תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2019 הסתכמו ב-944 מיליון ש"ח, לפני רכישת קרקעות לעומת תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך 367 מיליון ש"ח בשנת 2018. הסעיפים העיקריים שתרמו לתזרים החיובי הגבוה הם ירידה במלאי בנינים בניכוי מקדמות בסך כ-298 מיליון ש"ח, עלייה בקבלני משנה וספקים בסך כ-64 מיליון ש"ח ודיבידנד שהתקבל בסך כ-129 מיליון ש"ח, תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לאחר רכישת הקרקעות הוא בסך כ-894 מיליון ש"ח.

##### תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2019 הסתכמו ב-633 מיליון ש"ח לעומת 478 מיליון ש"ח בשנת 2018.

עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך 360 מיליון ש"ח, השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-114 מיליון ש"ח, רכישת רכוש קבוע בסך 88 מיליון ש"ח (מזה כ-24 מיליון ש"ח רכישת המשרדים בפרויקט דן (לשימוש עצמי) והשקעה בחיבים בגין הסדרי זכיון בסך כ-83 מיליון ש"ח.

##### תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2019 הסתכמו ב-178 מיליון ש"ח לעומת תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2018 בסך 1,019 מיליון ש"ח. במהלך השנה הנפיקו החברה ובנותיה אג"ח בסך 851 מיליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 598 מיליון ש"ח, קיבלה הלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 491 מיליון ש"ח, ופרעה הלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 225 מיליון ש"ח, פרעה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים נטו בסך 236 מיליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי המניות ולבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 203 מיליון ש"ח.

7. צבר הזמנות – דיווח מקדים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2019	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח המקדים	
מיליוני ש"ח			
6,458	5,821	6,047	קבלנות בניה ותשתית בישראל
765	423	352	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
660	668	674	תעשיות *
<b>7,883</b>	<b>6,912</b>	<b>7,073</b>	<b>סה"כ:</b>

\* כולל 50% בחברות כלולות.