



קבוצת אשדוד בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2016

קבוצת אשטרום בע"מ

30 ביוני 2016

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' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני, 2016

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני, 2016 ולתקופות של ששה ושללושה 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 ביוני 2016. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 שפורסם ביום 16 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-007449) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2015**"). להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות אלה:

א. קבלנות בניה ותשתית בישראל - נכון למועד דוח זה, 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 - נכון למועד דוח זה, הפעילות בתחום זה כוללת זכיינות (Concession) מגוונת בישראל בדרך של השתתפות במכרזים וביצוע (מימון, תכנון ותפעול) של פרויקטים לאומיים גדולים בתחום התשתיות והדיור.

ג. תעשיות - נכון למועד דוח זה, תחום פעילות זה כולל בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של חומרי גלם לענף הבנייה ובייבוא ושיווק של מוצרי גמר לענף הבנייה. פעילות החברה בתחום זה מבוצעת בעיקר בישראל, וזאת ע"י אשדוד תעשיות והחברות המוחזקות שלה.

ד. קבלנות בניה ותשתית בחו"ל - נכון למועד דוח זה, פעילות הקבוצה בתחום מתמקדת בעבודות בניה ותשתית בחו"ל, בין היתר בניגריה ג'מייקה וזמביה. 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 - נכון למועד דוח זה, 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** - נכון למועד דוח זה, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים ומסחר בסרביה, רומניה ובולגריה. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת בעיקר על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות שלה. החברה בוחנת כניסה לפעילות באזורים גיאוגרפים נוספים בתחום הפעילות ובכלל זאת בארה"ב.

ז. **נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים** - נכון למועד דוח זה, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים, מלונאות ומסחר בישראל ובגרמניה. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת על ידי אשטרום נכסים והחברות המוחזקות שלה.

ח. **יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר** - נכון למועד דוח זה, 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 2015	לשלושת החודשים שנתיימו ביום 30 ביוני		לששת החודשים שנתיימו ביום 30 ביוני		
	2015	2016	2015	2016	
3,228,942	761,694	786,723	1,495,002	1,561,322	הכנסות
539,342	117,431	120,904	234,068	251,841	רווח גולמי
388,158	68,452	69,499	124,408	135,577	רווח תפעולי
305,215	24,021	40,170	80,982	80,839	רווח לפני מיסים
242,695	21,392	32,856	63,995	73,960	רווח נקי לתקופה
132,694	12,270	16,046	32,713	33,996	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
9,112,799	8,773,446	9,702,760	8,773,446	9,702,760	סך מאזן
1,290,710	1,154,118	1,256,052	1,154,118	1,256,052	הון המיוחס לבעלים של החברה
1,987,829	1,771,981	1,966,421	1,771,981	1,966,421	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 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2015	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2016	2015		באלפי ש"ח	ב-%	
מזומנים ושווי מזומנים	676,756	294,399	455,721	221,035	48.5%	129.9%
השקעות לזמן קצר	503,301	541,633	539,466	(36,165)	(6.7)%	(7.0)%
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,180,057	836,032	995,187	184,870	18.6%	41.2%

לקוחות והכנסות לקבל	1,025,120	962,973	916,851	108,269	11.8%	6.5%	עיקר הגידול בסך 108 מליון ש"ח לעומת 31.12.15 נובע מתחום הקבלנות בישראל (עליה של 135 מליון ש"ח). בתחום התעשייה היתה ירידה על של כ-8 מליון ש"ח ובמגזרי חו"ל באשטרום אינטרנשיונל היתה ירידה של כ-15 מליון ש"ח. הגידול בקבלנות בישראל נובע מהגידול בהיקף הפעילות לרבות בגין פרויקט נמל המפרץ.
חייבים ויתרות חובה	149,696	113,272	139,541	10,155	7.3%	32.2%	עליה לעומת 31.12.15 בעיקר ממקדמות לספקים במגזר הקבלנות בארץ בסך 12 מליון ש"ח.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,454,760	1,516,098	1,433,099	21,661	1.6%	(4.0)%	הגידול לעומת 31.12.15 נובע ממקדמה ששולמה באשטרום נכסים על חשבון פרויקט משרדים בבני ברק בסך של 25 מליון ש"ח. הירידה בסעיף לעומת 30.6.15 נובעת מאשדר (ירידה של 139 מליון ש"ח) מזקיפת עלויות לרווח והפסד בגין דירות שאוכלסו במהלך התקופה ומאידך מהשקעות שוטפות שבוצעו במסגרת הפרויקטים שבביצוע וממיון עלויות מסעיף קרקעות לסעיף מלאי בניינים למכירה בפרויקט אגמים בנתניה, קריניצי החדשה ברמת גן, טירת הכרמל ופרויקטים של תמ"א 38. במגזר הזכיינות נוספו השקעות בסך 22 מליון ש"ח בפרויקט המגורים בחיפה. ובאשטרום נכסים היה גידול (נטו) בסך 22 מליון ש"ח בגין פרויקט דן וויטה.
מלאי	75,231	83,892	74,329	902	1.3%	(10.3)%	עליה לעומת 31.12.15 במלאי של 1 מליון ש"ח במגזר התעשייה.
סה"כ נכסים שוטפים	3,884,864	3,512,267	3,559,007	325,857	9.2%	10.6%	יחס ההון החוזר עומד על 1.26 לעומת יחס של 1.31 ב-31.12.15. הירידה ביחס ההון החוזר נובעת בעיקר מהעליה באשראי הבנקאי לזמן קצר ובחלויות השוטפות של התחייבויות לא שוטפות.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2015	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2016	2015		באלפי ש"ח	ב-%		
קרקעות לבניה	931,044	826,553	915,072	15,972	1.8%	12.7%	עליה של כ-16 מליון ש"ח לעומת 31.12.15. עיקר העליה הינה בהשקעות באשדר בפרויקט קרית מוצקין בסך של כ-13 מליון ש"ח ובפרויקט קרית אליעזר בסך של כ-8.5 מליון ש"ח. כמו כן נמכרה קרקע בבולגריה בסך של כ-10 מליון ש"ח ונרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך כ-2.3 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	457,448	211,932	239,950	217,498	90.7%	115.9%	עליה בסעיף של כ-217 מליון ש"ח לעומת 31.12.15. מורכב מעליה של 153 מליון ש"ח במגזר הזכיינות בגין השקעה בפרויקט דיור להשכרה בגדנ"ע תל אביב, השקעה של 27 מליון ש"ח בפרויקט הדיור להשכרה בחיפה וכן השקעה במסגרת מגזר נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל בסך 30 מליון ש"ח בגין פרויקט בלגרד. כמו כן נרשמה עליית ערך בפרויקט בלגרד בסך 10 מליון ש"ח.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	98,440	103,253	100,716	(2,276)	(2.2)%	(4.6)%	הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט (כולל בבת ים בו זכתה החברה בתקופת הדוח) ופרויקט מעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות. הירידה בהשוואה ל-31.12.15 נובעת בעיקר מהחזר קרן החייבים ושערוך הנכס בסך של כ-2.5 מליון ש"ח.
השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה	76,535	87,089	71,536	4,999	7.0%	(12.1)%	הסעיף מייצג בעיקר את ההשקעה במניות מבטח שמיר המוחזקות ע"י אשטרום נכסים והמוצגות לפי שווי שוק. השינוי לעומת 31.12.15 בסך 5 מליון ש"ח נובעת משערוך הנכס לשווי שוק.
נדל"ן להשקעה	2,613,482	2,535,834	2,606,777	6,705	0.3%	3.1%	עליה בסעיף בסך כ-7 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח היו תוספות נטו של כ-1.5 מליון ש"ח, נרשמו הפרשי תרגום חיוביים בסך 7 מליון ש"ח ונרשמה ירידה ערך נטו בסך כ-2 מליון ש"ח.
חברות כלולות	887,912	724,835	833,233	54,679	6.6%	22.5%	העליה בסעיף לעומת 31.12.15 נובעת מרישום רווחי אקוויטי בסך כ-36 מליון ש"ח וכן עליה בהלוואות לחברות כלולות בסך כ-25 מליון ש"ח.
חובות והשקעות אחרות	112,821	123,984	124,700	(11,879)	(9.6)%	(9.0)%	הירידה לעומת 31.12.15 נובעת בעיקר מהחזר הלוואות למוכרי קרקע ואחרים בסך כ-6 מליון ש"ח וירידה של כ-8 מליון ש"ח בסעיף מכשירים פיננסיים נגזרים בגין נמל המפרץ.
רכוש קבוע	445,881	434,601	459,378	(13,497)	(3.0)%	2.6%	בתקופת הדו"ח היו תוספות בסך כ-17.5 מליון ש"ח בעיקר במגזר התעשיות כ-10 מליון ש"ח ובמגזר הקבלנות בארץ כ-7 מליון ש"ח, נרשמו הפרשי תרגום שליליים נטו בסך כ-9 מליון ש"ח. נרשמה הפרשה לפחת בסך כ-20 מליון ש"ח ונרשמו גריעות נטו בסך כ-1 מליון ש"ח.
נכסים לא שוטפים אחרים	194,333	213,098	202,430	(8,097)	(4.0)%	(8.8)%	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו מהפסדים צבורים לצורך מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	5,817,896	5,261,179	5,553,792	264,104	4.8%	10.6%	עיקר העליה לעומת 31.12.15 בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה ובסעיף חברות כלולות.
סה"כ נכסים	9,702,760	8,773,446	9,112,799	589,961	6.5%	10.6%	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2015	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2016	2015		באלפי ש"ח	ב- %	
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	5,619,447	4,875,354	5,050,979	568,468	11.3%	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח עלו לעומת 31.12.15 ב-568 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח גייסה הקבוצה אג"ח בסך 607 מליון ש"ח.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2015	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2016	2015		באלפי ש"ח	ב- %	
אשראי מתאגידים בנקאיים	318,333	301,421	166,303	152,030	91.5%	עיקר השינוי לעומת 31.12.15 נובע מהלואות שנלקחו בקבוצת אשטרום סולו במהלך תקופת הדו"ח (כ-162 מליון ש"ח). באשטרום נכסים היתרה הינה בסך 27 מליון ש"ח לעומת 17 מליון ש"ח ב-31.12.15. באשדר היתרה הינה בסך 112 מליון ש"ח לעומת 121 מליון ש"ח ב-31.12.15. במגזרי חו"ל של אשטרום אינטרנשיונל היתרה הינה בסך 5 מליון ש"ח לעומת 19 מליון ש"ח ב-31.12.15.
הלוואות מאחרים	150,000	55,000	110,000	40,000	36.4%	היתרה מורכבת מני"ע מסחריים שנלקחו בחברה סולו בהם היה גידול בתקופת הדו"ח.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	805,800	604,002	688,078	117,722	17.1%	היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 380 מליון ש"ח, וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 426 מליון ש"ח. העליה בסעיף הינה בחלויות בגין בנקים בסך 51 מליון ש"ח ובחלויות בגין אג"ח בסך 65 מליון ש"ח. החלויות השוטפות מורכבות בעיקר מ-178 מליון ש"ח באשדר, 431 מליון ש"ח באשטרום נכסים, 161 מליון ש"ח בקבוצת אשטרום סולו ו-32 מליון ש"ח באשטרום אינטרנשיונל.
קבלני משנה וספקים	709,587	691,519	704,397	5,190	0.8%	יתרות ללא שינוי ניכר לעומת תקופות קודמות.
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	189,869	157,018	170,994	18,875	11.1%	במהלך תקופת הדו"ח נוצרה התחייבות בגין שירותי בניה בפרויקט קרינצי החדשה ברמת גן ובמסגרת פרויקטים תמ"א 38 ברעננה, רמת גן וקרית אונו. מנגד נגרעה התחייבות בגין מסירת דירות לבעלי קרקע בעיקר בפרויקט בנווה מונסון ובהרצליה ובפרויקטים בתמ"א 38 בקרית אונו, הרצליה ובתל אביב.
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות	703,430	711,500	619,365	84,065	13.6%	עיקר הגידול נטו לעומת 31.12.15 (כ-84 מליון ש"ח) נובע ממקדמות שהתקבלו באשדר בסך של כ-302 מליון ש"ח ומנגד מקיטון בשל זקיפת הכנסות ממכירת יח"ד לדו"ח רווח והפסד בסך של כ-229 מליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	210,178	237,796	256,324	(46,146)	(18)%	הירידה נובעת בעיקר בהוצאות ריבית לשלם (ירידה של כ-28 מליון ש"ח), וירידה בהפרשות למענקים למנהלים (ירידה של כ-11 מליון ש"ח) וכן ירידה בהוצאות שכר ומס הכנסה לשלם (ירידה של כ-18 מליון ש"ח).
סה"כ התחייבויות שוטפות	3,087,197	2,758,256	2,715,461	371,736	13.7%	12.0%

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2015	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2016	2015		באלפי ש"ח	ב-%		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	907,286	1,007,014	905,583	1,703	0.2%	(9.9)%	בחברה סולו יש עליה לעומת 31.12.15 של כ-99 מליון ש"ח בגין הלוואה שנלקחה למימון פרויקטבמגזר הזכיינות. באשדר יש ירידה בסעיף לעומת 31.12.15 של 12 מליון ש"ח וירידה לעומת 30.6.15 של 59 מליון ש"ח הנובעת ממיון של הלוואה בפרויקט בכפר יונה לחלות שוטפת. באשטרום נכסים יש ירידה של 89 מליון ש"ח לעומת 31.12.15 הנובעת, בין השאר, ממיון הלוואה בסך 38 מליון ש"ח בנכס בראש פינה לחלות שוטפת.
הלוואות מאחרים	271,802	301,928	276,509	(4,707)	(1.7)%	(9.9)%	הסעיף כולל בעיקר הלוואות לחברה מגוף מוסדי בסך 118 מליון ש"ח והלוואות לחברה בסך 82 מליון ש"ח למימון בתי המשפט ולמימון פרויקט חיפה וכן הלוואות בסך כ-50 מליון ש"ח מבעלי מניות בחברות בנות.
אגרות חוב	3,166,226	2,605,989	2,904,506	261,720	9.1%	21.5%	הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך 1,499 מליון ש"ח (1,360 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך 1,402 מליון ש"ח (1,230 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר בסך 690 מליון ש"ח (576 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בתמורה נטו של 202 מליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 121 מליון ש"ח. אשדר הנפיקה אג"ח בתמורה נטו של 161 מליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 114 מליון ש"ח. אשטרום נכסים הנפיקה אג"ח בתמורה נטו של 244 מליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 41 מליון ש"ח.
מכשירים פיננסיים נגזרים	38,866	57,984	48,866	(10,000)	(20.5)%	(32.9)%	התחייבות בגין גידור מכשירים פיננסיים בגין פרויקט נמל המפרץ. בתקופת הדו"ח ירדה התחייבות זו לעומת 31.12.15 ב-10 מליון ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	264,962	270,294	274,045	(9,083)	(3.4)%	(1.9)%	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך. הירידה לעומת 31.12.15 נובעת בעיקר מהירידה בשעורי המס מ-26.5% ל-25% אשר הקטינה את יתרת התחייבויות המיסים הנידחים ב-9.4 מליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	4,649,142	4,243,209	4,409,509	239,633	5.5%	9.6%	
סה"כ התחייבויות	7,736,339	7,001,465	7,124,970	611,369	8.6%	10.5%	

ו. הון עצמי

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2015	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2016	2015		באלפי ש"ח	ב-%		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,256,052	1,154,118	1,290,710	(34,658)	(2.7)%	8.9%	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ירד לעומת 31.12.15 ב-35 מליון ש"ח לאחר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 45 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי בסך 34 מליון ש"ח וכן הפסד כולל אחר בסך 23 מליון ש"ח מזה כ-36 מליון ש"ח הפרשי תרגום שליליים ורווח של 9.5 מליון ש"ח בגין גידור מכשירים פיננסיים בגין נמל המפרץ.
זכויות שאינן מקנות שליטה	710,369	617,863	697,119	13,250	1.9%	15.0%	זכויות שאינן מקנות שליטה עלו בתקופת הדו"ח ב-13 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי של 40 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך 4 מליון ש"ח. דיבידנד שחולק למיעוט הביא לירידה של 32 מליון ש"ח.
סה"כ הון עצמי	1,966,421	1,771,981	1,987,829	(21,408)	(1.1)%	11.0%	סה"כ ההון העצמי ירד בתקופת הדו"ח ב-21 מליון ש"ח. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 20.3% לעומת 21.8% ב-31.12.15.

4. תוצאות הפעילות

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

ליום 31 בדצמבר 2015	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		ביאור
	2015	2016	2015	2016	
3,228,942	761,694	786,723	1,495,002	1,561,322	הכנסות
2,689,600	644,263	665,819	1,260,934	1,309,481	עלות ההכנסות
539,342	117,431	120,904	234,068	251,841	רווח גולמי
59,003	4,401	9,105	2,570	9,174	עליית ערך נדל"ן להשקעה
36,947	11,116	8,982	20,043	16,996	הוצאות מכירה ושיווק
202,584	47,575	47,906	96,633	99,158	הוצאות הנהלה וכלליות
29,344	5,311	(3,622)	4,446	(9,284)	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
388,158	68,452	69,499	124,408	135,577	רווח תפעולי
(187,388)	(62,579)	(54,307)	(87,919)	(99,178)	הוצאות מימון
36,886	5,543	6,284	25,046	8,410	הכנסות מימון
67,559	12,605	18,694	19,447	36,030	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
62,520	2,629	7,314	16,987	6,879	מיסים על הכנסה
242,695	21,392	32,856	63,995	73,960	רווח נקי
132,694	12,270	16,046	32,713	33,996	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
110,001	9,122	16,810	31,282	39,964	רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

1-12/2015				1-6/2015				1-6/2016				מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
6.8%	123,617	1,683,395	1,807,012	6.5%	57,382	831,865	889,247	7.6%	78,707	958,730	1,037,437	קבלנות בניה ותשתית בישראל
28.1%	2,207	5,648	7,855	50.2%	1,930	1,915	3,845	17%	680	3,331	4,011	זכיינות
6.1%	28,300	432,776	461,076	6.8%	15,492	213,816	229,308	6.7%	15,949	223,377	239,326	תעשיות
16.8%	14,564	72,166	86,730	13.5%	4,948	31,631	36,579	12%	5,184	38,135	43,319	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
22.8%	10,965	37,026	47,991	34.2%	7,531	14,474	22,005	8.2%	3,400	38,250	41,650	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
64.0%	8,522	4,785	13,307	65.7%	4,424	2,306	6,730	67.3%	4,625	2,249	6,874	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
77.5%	190,859	55,307	246,166	73.9%	94,681	33,439	128,120	77.9%	96,835	27,415	124,250	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
17.1%	153,356	745,799	899,155	12.5%	45,774	320,151	365,925	18.4%	50,774	225,672	276,446	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשרד
14.9%	532,390	3,036,902	3,569,292	13.8%	232,162	1,449,597	1,681,759	14.4%	256,154	1,517,159	1,773,313	סה"כ לפני התאמות
-	6,952	(347,302)	(340,350)	--	1,906	(188,663)	(186,757)	--	(4,313)	(207,678)	(211,991)	התאמות
16.7%	539,342	2,689,600	3,228,942	15.7%	234,068	1,260,934	1,495,002	16.1%	251,841	1,309,481	1,561,322	סה"כ

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

4-6/2015				4-6/2016				מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
6.6%	31,599	447,381	478,980	7%	36,215	483,906	520,121	קבלנות בניה ותשתית בישראל
65.4%	1,180	625	1,805	20.5%	413	1,602	2,015	זכיינות
7.2%	8,394	109,188	117,582	6.2%	7,106	107,667	114,773	תעשיות
28.8%	6,215	15,373	21,588	15.2%	3,298	18,410	21,708	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
48.3%	4,009	4,296	8,305	3.3%	732	21,587	22,319	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
61.9%	1,868	1,154	3,022	70.5%	2,483	1,038	3,521	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
75.7%	46,435	14,926	61,361	78%	48,912	13,790	62,702	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
11.1%	17,675	142,794	160,469	13.6%	23,976	152,169	176,145	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
13.8%	117,375	735,737	853,112	13.3%	123,135	800,169	923,304	סה"כ לפני התאמות
-	56	(91,474)	(91,418)	-	(2,231)	(134,350)	(136,581)	התאמות
15.5%	117,431	644,263	761,694	15.4%	120,904	665,819	786,723	סה"כ

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי:

היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדו"ח מסתכם בכ- 1,561 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,495 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 4.5%), ולעומת 3,229 מיליון ש"ח בכל שנת 2015.

הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם בכ- 252 מיליון ש"ח לעומת כ- 234 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 7.6%) ולעומת 539 מיליון ש"ח בכל שנת 2015. שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 16.1% לעומת 15.7% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 16.7% בשנת 2015. עיקר העליה ברווח הגולמי הינה בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל.

היקף ההכנסות המאוחדות ברבעון השני לשנת 2016 מסתכם בכ- 787 מיליון ש"ח לעומת כ- 762 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 3.3%).

הרווח הגולמי ברבעון השני לשנת 2016 הסתכם בכ- 121 מיליון ש"ח לעומת כ- 117 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 3.0%). שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 15.4% לעומת 15.5% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום בקבלנות בניה ותשתית בישראל היתה עליה בהכנסות מ- 889 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 1,037 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ- 16.7%).

ברווח הגולמי היתה עליה מ- 57 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 79 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של 37.2%). שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עומד על 7.6% לעומת 6.5% בתקופה המקבילה אשתקד. היקף ההכנסות ברבעון השני לשנת 2016 מסתכם ב- 520 מיליון ש"ח לעומת 479 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 8.6%). הרווח הגולמי ברבעון השני של שנת 2016 הסתכם ב- 36 מיליון ש"ח לעומת 32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 14.6%). שיעור הרווח הגולמי עלה מ- 6.6% ל- 7%.

בתחום הזכיינות ההכנסות בתקופת הדו"ח ובתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו בכ- 4 מיליון ש"ח. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 0.7 מיליון ש"ח לעומת 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 2.2 מיליון ש"ח בכל שנת 2015. הרווח הגולמי בשנת 2015 כולל רווח מהחזר אגרות בניה והיטלים בסך 1.4 מיליון ש"ח.

בתחום התעשייה היתה עליה בהכנסות מ- 229 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 239 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ- 4.4%).

הרווח הגולמי עלה מ- 15.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 16 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של 3%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 6.7% לעומת 6.8% בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בשיעור הרווח הגולמי נובעת מעליה במחירי חומרי הגלם.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ- 37 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 43 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ- 18.5%).

הרווח הגולמי הסתכם ל- 5 מיליון ש"ח ללא שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ-22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-42 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ-89.3%).

הרווח גולמי ירד מ-7.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-3.4 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל ההכנסות הסתכמו ב-7 מיליון ש"ח ללא שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד והרווח הגולמי הסתכם ב-4.6 מיליון ש"ח ללא שינוי מהותי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים היתה ירידה בהכנסות מ-128 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-124 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (ירידה של כ-3%). ההכנסות בתקופת הדו"ח כוללות 6.5 מיליון ש"ח הכנסות ממכירת פרויקט ויטאואר לעומת 15.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי עלה מ-95 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-97 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח. הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח כולל רווח של 1.7 מיליון ש"ח ממכירת שטחי פרויקט ויטאואר לעומת רווח בסך 4.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנטרול רווחי פרויקט ויטאואר הסתכם הרווח הגולמי לסך 95 מיליון ש"ח לעומת 90 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר היתה ירידה בהכנסות מ-366 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-276 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (ירידה של כ-24.6%). הירידה בהכנסות נובעת מירידה במספר יח"ד שאיכלסה החברה בתקופת הדו"ח: 125 יח"ד לעומת 301 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי עלה מ-46 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-51 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח. שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עלה מ-12.5% בתקופה המקבילה אשתקד ל-18.4% בתקופת הדו"ח. העליה בשיעור הרווח הגולמי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מהשוני בתמהיל הפרויקטים והדירות שאוכלסו וכן ממכירת קרקע בקרית מוצקין ברווח גולמי של כ-29%.

ב. עליית ערך נדל"ן להשקעה: בתקופת הדוח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה נטו בסך 9 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן בסך 2.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של 59 מיליון ש"ח בכל שנת 2015. עליית הערך בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעליית ערך פרויקט בבלגרד.

ג. הוצאות מכירה ושיווק: הוצאות המכירה והשיווק בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-17 מיליון ש"ח לעומת 20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 37 מיליון ש"ח בכל שנת 2015. הירידה בהוצאות בתקופת הדו"ח הינה בעיקר מאשדר.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הכלליות הסתכמו ב-99 מיליון ש"ח לעומת 97 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 2.7%) ולעומת 203 מיליון ש"ח בכל שנת 2015.

ה. הכנסות/הוצאות אחרות: הוצאות אחרות בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-9.3 מיליון ש"ח לעומת הכנסות אחרות בסך של כ-4.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הכנסות אחרות בסך 29 מיליון ש"ח בכל שנת 2015. בשנת 2015 ההכנסות האחרות כללו רווח מרכישת מניות סיטיפס במחיר הזדמנותי בסך 7.5 מיליון ש"ח וכן רווח מממוש מניות רזידנט ברומוניה ע"י הבנק בסך 17 מיליון ש"ח.

ו. הוצאות מימון, נטו: הוצאות המימון, נטו הסתכמו בתקופת הדו"ח ב- 91 מליון ש"ח (הוצאות מימון בסך 99 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון בסך 8 מליון ש"ח), לעומת הוצאות מימון, נטו בסך 63 מליון ש"ח (הוצאות מימון של 88 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון של 25 מליון ש"ח) בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הוצאות מימון, נטו של 150 מליון ש"ח (הוצאות מימון של 187 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון של 37 מליון ש"ח) בכל שנת 2015. העליה בהוצאות מימון נובעת ממספר גורמים: לקבוצה יש הלוואות ואג"ח הצמודות למדד המחירים לצרכן. בתקופת הדוח ירד המדד ב- 0.4% לעומת ירידה של המדד ב- 0.5% בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן בתקופת הדו"ח היו רווחים מני"ע בסך 1 מליון ש"ח לעומת רווחים מני"ע בסך 6.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה הקודמת היו הכנסות נטו מדיבידנד ממבטח שמיר בסך של 5 מליון ש"ח וכן הכנסות מנגזר פיננסי בסך של 3.2 מליון ש"ח. כמו כן היה גידול בהיקף ההתחייבויות לזמן קצר וארוך לבנקים ולאחרים ואג"ח של 744 מליון ש"ח לעומת 30.6.15.

ז. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו מסתכם ב-36 מליון ש"ח לעומת 19 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 68 מליון ש"ח בכל שנת 2015. עיקר הרווח בתקופת הדו"ח נובע מחוצות המפרץ כ- 9 מליון ש"ח, ממגדלי הוד השרון כ- 13 מליון ש"ח, מחברת סיטיפס וסיטיפס מפעיל כ- 9 מליון ש"ח. רווחי החברות הכלולות כוללות הכנסה של 6.4 מליון ש"ח הנובעת משינוי שיעור המס מ- 26.5% ל- 25%.

ח. מיסים על ההכנסה: המיסים על ההכנסה הסתכמו ב-7 מליון ש"ח לעומת כ- 17 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 63 מליון ש"ח בכל שנת 2015. בעקבות שינוי בשיעור המס מ- 26.5% ל- 25%, נרשמה בתקופת הדו"ח הכנסה בסך של 8.8 מליון ש"ח.

ט. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדו"ח הסתכם ב- 74 מליון ש"ח והוא כולל רווח של 34 מליון ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה, לעומת רווח נקי של 64 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד מתוכו כ-33 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה ולעומת רווח של 243 מליון ש"ח בכל שנת 2015 מתוכו כ- 133 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה.

י. רווח כולל: הרווח הכולל בתקופת הדו"ח הסתכם בכ-54 מליון ש"ח לעומת הפסד כולל של כ-77 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד ולעומת רווח כולל של 141 מליון ש"ח בכל שנת 2015. הרווח הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך כ- 74 מליון ש"ח, מרווח בגין גידור מכשירים פיננסיים בסך 9.5 מליון ש"ח (בגין נמל המפרץ) ורווח מעליית ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך 4 מליון ש"ח בניכוי הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 35 מליון ש"ח הנובעים מירידת שער הדולר בתקופת הדו"ח ב-1.4% בניכוי עליית שער האירו ב-0.9% וכן מפירות המטבע הניגרי ביחס לדולר ברבעון השני בשיעור של 30%. בתקופה המקבילה אשתקד היו הפרשי תרגום שליליים בסך 98 מליון ש"ח כתוצאה מירידת שער האירו ב-10.7% וירידת שער הדולר ב-3.1%.

הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם ב-11 מליון ש"ח לעומת הפסד כולל של 85 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5. נזילות ומקורות מימון

ליום 31.12.15		ליום 30.6.2015		ליום 30.6.2016		
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
21.9%	1,988	20.2%	1,772	20.3%	1,967	הון
48.4%	4,410	48.4%	4,243	48.0%	4,649	התחייבויות לזמן ארוך
29.7%	2,715	31.4%	2,758	31.7%	3,087	התחייבויות לזמן קצר
100%	9,113	100%	8,773	100%	9,703	סה"כ

ליום 30.6.2016 כ- 20.3% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2016 עומד על 1.26 לעומת יחס של 1.31 ביום 31.12.15.

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

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 30/08/2016 באוגוסט, 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-113497) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2015	2015	2016	2015	2016	
245	124	87	111	65	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(23)	(9)	(88)	84	(199)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
3	(94)	(169)	(132)	354	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(2)	(1)	(3)	(2)	1	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
223	20	(173)	61	221	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
233	274	850	233	456	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
456	294	677	294	677	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדו"ח הסתמכו ב-65 מליון ש"ח לעומת 111 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הסעיפים העיקריים בתזרים מפעילות שוטפת הם סעיף הלקוחות שעלה ב-139 מליון ש"ח, סעיף מלאי הביניים בניכוי מקדמות שירד ב-97 מליון ש"ח ועלויות ריבית נטו בסך 132 מליון ש"ח. תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ברבעון השני של שנת 2016 הסתכמו ב-87 מליון ש"ח לעומת 124 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים מזומן מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-199 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך 84 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה (בעיקר במגזר הזכיינות) בסך 210 מליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-354 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר שמשו לפעילות מימון בסך 132 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך תקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בסך 607 מליון ש"ח, קיבלה הלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 131 מליון ש"ח, קיבלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך 192 מליון ש"ח, פרעה אג"ח בסך 276 מליון ש"ח, פרעה הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 83 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי מניות בסך 45 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 32 מליון ש"ח ושילמה ריבית בסך 140 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 2015	ליום 30 ביוני 2016	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	
5,132	5,107	5,190	קבלנות בניה ותשתית בישראל
284	258	998	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
419	428	443	תעשיות
5,835	5,793	6,631	סה"כ

7. חוב פיננסי נטו ליום 30 ביוני 2016 (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	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	זמנות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	סה"כ חו"ל	סה"כ (ללא חברות ציבוריות)	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים	זמנות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	סה"כ (כולל חברות ציבוריות)
1,922,948	25,490	230,283	28,891	2,207,612	20,726	110,325	61,575	192,626	2,400,238	2,345,763	873,446	5,619,447		
מזומנים ושווי מזומנים	163,048	6,303	1,245	5,349	175,945	13,126	6,725	2,223	22,074	198,019	136,060	676,756		
השקעות לזמן קצר וחובות והשקעות אחרות לזמן ארוך	67,715	737	23,934	0	92,386	22,407	9,894	6,254	38,555	130,941	99,095	603,164		
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	1,692,185	18,450	205,104	23,542	1,939,281	(14,807)	93,706	53,098	131,997	2,071,278	1,903,991	364,258	4,339,527	
אשראי בין מגזרי	(986,722)	223,503	122,097	32,994	(608,128)	43,241	408,062	156,825	608,128	0	0	0	0	
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 ביוני 2016	705,463	241,953	327,201	56,536	1,331,153	28,434	501,768	209,923	740,125	2,071,278	1,903,991	364,258	4,339,527	
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2015	634,282	190,779	148,124	25,682	998,867	24,030	499,708	179,156	702,894	1,701,761	1,839,217	410,981	3,951,959	

8. אירועים בתקופת הדו"ח ולאחריה

1. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 21 בפברואר, 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 205,140,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ב') בתמורה ברוטו של 206,166 אלפי ש"ח.
2. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 23 בפברואר, 2016 הקצתה אשטרום נכסים בע"מ, חברת הבת של החברה, (להלן: "אשטרום נכסים") בדרך של הרחבה 236,900,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 9) בתמורה ברוטו של 237,374 אלפי ש"ח.
3. ביום 15 במרץ, 2016 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 45 מיליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.54488 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 6 באפריל, 2016.
4. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 21 במרס, 2016 הקצתה אשדר חברה לבניה בע"מ, חברת הבת של החברה, (להלן: "אשדר") בדרך של הרחבה 128,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 131,777 אלפי ש"ח.
5. ביום 27 במרץ, 2016, דיווחה החברה בהמשך לאמור בסעיף 18.1 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 בקשר עם הגשת בקשה לקבלת היתר לביצוע חיפוש והפקת נפט וגז טבעי ברישיון 396 "גוליבר" כי הסתיים תוקפו של הרישיון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מאותו היום (אסמכתא מס': 2016-01-14436).
6. ביום 5 באפריל, 2016, פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות עדכון לרשימות הגורמים הריכוזיים מכוח החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן: "הרשימות" ו-"חוק הריכוזיות" בהתאמה). במסגרת העדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים, נכללות החברה, חברות בנות של החברה וכן יחיד השליטה בחברה. הכללת הנ"ל ברשימות נעשתה מכוח סעיף 4(א)(2) לחוק הריכוזיות – אחזקה בפעילות בתחום תשתית חיונית / זיכיון במסילות ברזל מקומיות (הרכבת הקלה בירושלים – סיטיפס בע"מ). החברה בוחנת את השלכות ההודעה האמורה. כמו כן, אשטרום נכסים בע"מ ואשדר חברה לבניה בע"מ, חברות בנות של החברה פרסמו הודעה דומה.
7. ביום 19 באפריל, 2016 פרסמה מעלות S&P (להלן: "מעלות"), דוח דירוג ובו אושר דירוג החברה (ilA) באופן יציב, דירוג אגרות החוב של החברה (ilA). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 19 באפריל 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-052255).
8. ביום 1 במאי, 2016, דיווחה החברה בהמשך לאמור בסעיף 18.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 בקשר עם הגשת בקשה לרישיון 403 / "חתרורים", כי זרח חיפוש נפט וגז - שותפות מוגבלת (להלן: "זרח") הודיעה לה כי ביום 1.5.2016 קיבלו השותפים ברישיון דוח הערכת משאבים מותנים (להלן: "דוח המשאבים"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מאותו היום (אסמכתא מס': 2016-01-056230).
9. ביום 11 באפריל, 2016, דיווחה אשטרום נכסים על הקצאה פרטית של 13,100,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 9) רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של אשטרום נכסים בע"מ בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב האמורה, הרשומה למסחר בבורסה, למשקיעים מסווגים.
10. ביום 13 באפריל 2016 וביום 17 באפריל 2016, דיווחה אשטרום נכסים על מימוש 395,000 אופציות לא רשומות למסחר ל- 217,477 מניות רגילות של אשטרום נכסים בע"מ, על ידי מנכ"ל אשטרום נכסים בע"מ, ומכירתן.
11. ביום 14 באפריל, 2016, דיווחה אשדר על הקצאה פרטית של 31,500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של אשדר חברה לבניה בע"מ בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב האמורה, הרשומה למסחר בבורסה, למשקיעים מסווגים.

12. ביום 6 ביוני 2016, דיווחה אשטרום נכסים כי ביום 5 ביוני 2016 דחה בית המשפט את התובענה והבקשה לאישורה כייצוגית, שהוגשה לבית המשפט המחוזי תל אביב- יפו, על ידי המבקש כנגד מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן: "מבטח-שמיר"), חברה ציבורית שהחברה מחזיקה בכ- 8.86% מהונה המונפק והנפרע, וכן כנגד אשטרום נכסים בע"מ (כדירקטור וכבעלת מניות במבטח-שמיר) וכן כנגד נושאי משרה נוספים במבטח-שמיר.

13. ביום 18 ביולי, 2016 פרסמה מעלות הודעת דירוג לפיה דירוג אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו על ידי החברה בדרך של הרחבת סדרה, בסכום כולל של עד 60 מיליון ש"ח ע.ג. יעמוד על ilA

14. ביום 18 ביולי 2016, הקצתה החברה בהקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, בדרך של הרחבת סדרה 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') הרשומות על שם בנות 1 נ.ע.ג. כל אחת בתמורה כוללת של 58,350,000 ש"ח.

15. ביום 24 ביולי 2016 דיווחה החברה כי בקשר להתקשרות חברה בשליטתה המלאה של החברה עם ממשלה במדינה באפריקה (ממשלת זמביה) לביצוע פרוייקט בהיקף של 200 מיליון דולר, הממשלה באפריקה התקשרה בהסכם מימון לפרוייקט עם מוסד מימון בינלאומי ובכך התקיימו התנאים המתלים לכניסתו של ההסכם לתוקף. ביצוע הפרוייקט יחל במהלך הרבעון השלישי לשנת 2016. ביום 21 ביולי 2016 התקבל בגין הפרוייקט סך של 30 מיליון דולר.

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 2015.

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. בששת החודשים הראשונים של שנת 2016, לא חלו שינוי מהותי בסיכוני השוק להם חשופה החברה לעומת הסיכונים המפורטים בדוח התקופתי לשנת 2015.

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 ההון של מכשירים פיננסיים ליום 30 ביוני, 2016 (באלפי ש"ח):

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.06.16	עלייה של 5%	עלייה של 10%	עודף התחייבויות בדולר ארה"ב
9,331	4,666	(93,313)	(4,666)	(9,331)	

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.06.16	עלייה של 5%	עלייה של 10%	עודף התחייבויות באירו
44,248	22,124	(442,480)	(22,124)	(44,248)	

3. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הניירה הניגרית :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.06.16	עלייה של 5%	עלייה של 10%	עודף נכסים בניירה ניגרית
(4,487)	(2,244)	44,872	2,244	4,487	

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.06.16	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

השקלית

22,174	11,491	(338,000)	(12,387)	(25,781)
(21,588)	(10,794)	(1,079,384)	10,794	21,588

הלוואות בריבית קבועה

הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

האירו

23,615	11,818	(446,394)	(11,773)	(23,567)
(1,486)	(743)	(74,293)	743	1,486

הלוואות בריבית קבועה

הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

הדולרית

(1,742)	(871)	(87,115)	871	1,742
---------	-------	----------	-----	-------

הלוואות בריבית משתנה

5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.06.16	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%

36,632	18,316	366,315	18,316	(36,632)
(377,851)	(188,926)	(3,778,514)	(188,926)	377,851

ניירות ערך סחירים

אגרות חוב

6. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.06.16	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%

32,264	16,132	(1,613,183)	(16,132)	(32,264)
--------	--------	-------------	----------	----------

יתרות צמודות למדד המחירים:

עודף התחייבויות צמודות

ד. לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני, 2016, וליום 31 בדצמבר, 2015, 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.נ בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 30.6.2016	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.6.2016	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.6.2016	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.6.2016 (בא לפי ש"ח)	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	האם המירות לני"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה
א' (1)	כן	28.5.14 23.7.15 18.7.16	442,820,000	442,820,000	442,820	1,485	433,951	430,332	שיעור ריבית שנתית 2.4%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל)	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל)	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 21.2.16	1,207,072,000	1,086,364,800	1,086,365	6,375	1,065,515	1,103,855	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2%	-	בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל)	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל)	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
סה"כ:			1,649,892,000	1,529,184,800	1,529,185	7,860	1,499,466	1,534,187							

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

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

הערות:

1. 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.

2. במסגרת הצעה לציבור שהתקיימה ביום 21 בפברואר 2016, הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 205,140,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ב' בתמורה ברוטו של 206,166 אלפי ש"ח.

3. במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על התוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, שהתקיימה ביום 17 ביולי, 2016 הקצתה החברה על דרך של הרחבה 60,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 58,350,000 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	18.7.2016
ב'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ	18.7.2016

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 ביוני 2016, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-1.97 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-23.1%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-45.8%.

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. היבטי ממשל תאגידי

א. 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 2015.

ב. תרומה לקהילה

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. בתקופת הדו"ח תרמה החברה לגופים שונים 1,254 אלפי ש"ח. לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

גיל גירון, מנכ"ל ודירקטור

אברהם נוסבאום, יו"ר הדירקטוריון

היום: 30 באוגוסט, 2016

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2016:

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
רכוש שוטף							
676,756	0	11,855	37,436	9,361	0	618,104	מזומנים ושווי מזומנים
503,301	0	0	15,024	0	0	488,277	השקעות לזמן קצר
1,025,120	0	77,545	3,343	1,283	9,506	933,443	לקוחות והכנסות לקבל
145,403	100,075	10,138	6,303	276	10,914	17,697	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,454,760	1,454,760	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
75,231	75,231	0	0	0	0	0	מלאי
השקעות וחובות לזמן ארוך							
931,044	931,044	0	0	0	0	0	קרקעות
457,448	457,448	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
102,733	0	0	0	0	102,733	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
76,535	76,535	0	0	0	0	0	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,613,482	2,613,482	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
887,912	590,076	0	96,747	0	196,338	4,751	חברות כלולות ואחרות
112,821	733	154	37,031	75	10,997	63,831	חובות והשקעות אחרים
445,881	445,881	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
13,394	13,394	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
180,939	180,939	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
9,702,760	6,939,598	99,692	195,884	10,995	330,488	2,126,103	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות							
(318,333)	0	(4,615)	0	(4)	0	(313,714)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(150,000)	0	0	0	0	0	(150,000)	אשראי מאחרים *
(709,587)	0	(10,288)	(53,140)	(15,862)	(28,683)	(601,614)	קבלני משנה וספקים
(189,869)	0	0	0	0	0	(189,869)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(703,430)	(53,270)	(5,669)	0	0	0	(644,491)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(210,178)	(54,257)	(11,558)	(26,705)	(439)	(40,889)	(76,330)	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות ז"א							
(1,558,968)	0	(15,215)	(519,653)	(88,003)	(220,444)	(715,653)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(3,592,146)	0	0	0	0	(1,653,655)	(1,938,491)	אגרות חוב *
(38,866)	0	0	(38,866)	0	0	0	מכשירים פיננסיים נגזרים
(14,756)	0	(104)	0	0	0	(14,652)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(250,206)	(250,206)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(7,736,339)	(357,733)	(47,449)	(638,364)	(104,308)	(1,943,671)	(4,644,814)	סה"כ התחייבויות
1,966,421	6,581,865	52,243	(442,480)	(93,313)	(1,613,183)	(2,518,711)	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							
455,721	0	13,983	33,493	16,270	0	391,975	מזומנים ושווי מזומנים
539,466	0	4,519	764	0	0	534,183	השקעות לזמן קצר
916,851	0	94,879	28,686	873	9,141	783,272	לקוחות והכנסות לקבל
135,353	70,367	9,888	16,674	768	7,391	30,265	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,433,099	1,433,099	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
74,329	74,329	0	0	0	0	0	מלאי
השקעות וחובות לזמן ארוך							
915,072	915,072	0	0	0	0	0	קרקעות
239,950	239,950	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
104,904	0	0	0	0	104,904	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
71,536	71,536	0	0	0	0	0	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,606,777	2,606,777	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
833,233	541,324	0	119,490	0	168,609	3,810	חברות כלולות ואחרות
124,700	1,133	19,299	25,366	242	17,053	61,607	חובות והשקעות אחרים
459,378	459,378	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
13,863	13,863	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
188,567	188,567	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
9,112,799	6,615,395	142,568	224,473	18,153	307,098	1,805,112	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות							
(166,303)	0	(18,523)	0	0	0	(147,780)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(110,000)	0	0	0	0	0	(110,000)	אשראי מאחרים *
(704,397)	0	(11,988)	(15,989)	(20,699)	0	(655,721)	קבלני משנה וספקים
(170,994)	0	0	0	0	0	(170,994)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(619,365)	(53,270)	(8,269)	0	0	0	(557,826)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(256,324)	(22,192)	(13,974)	(26,279)	(552)	(46,354)	(146,973)	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות ז"א							
(1,509,305)	0	0	(534,849)	(105,268)	(230,913)	(638,275)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(3,265,371)	0	0	0	0	(1,801,137)	(1,464,234)	אגרות חוב *
(48,866)	0	0	(48,866)	0	0	0	מכשירים פיננסיים נגזרים
(15,309)	0	(148)	0	0	0	(15,161)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(258,736)	(258,736)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(7,124,970)	(334,198)	(52,902)	(625,983)	(126,519)	(2,078,404)	(3,906,964)	סה"כ התחייבויות
1,987,829	6,281,197	89,666	(401,510)	(108,366)	(1,771,306)	(2,101,852)	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 ביוני, 2016

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2016

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
15-22	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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-19% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-9% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-127 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2016, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-5 מליון ש"ח וכ-1 מליון ש"ח לתקופות של שישה 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 34 IAS.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 ביוני 2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

455,721	294,399	676,756	מזומנים ושווי מזומנים
539,466	541,633	503,301	השקעות לזמן קצר
916,851	962,973	1,025,120	לקוחות והכנסות לקבל
139,541	113,272	149,696	חייבים ויתרות חובה
1,433,099	1,516,098	1,454,760	מלאי בניינים, קרקעות ושטחי מסחר למכירה
74,329	83,892	75,231	מלאי
<u>3,559,007</u>	<u>3,512,267</u>	<u>3,884,864</u>	

נכסים לא שוטפים

915,072	826,553	931,044	קרקעות לבנייה
239,950	211,932	457,448	נדל"ן להשקעה בהקמה
100,716	103,253	98,440	חייבים בגין הסדרי זכיון
71,536	87,089	76,535	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,606,777	2,535,834	2,613,482	נדל"ן להשקעה
833,233	724,835	887,912	חברות כלולות
124,700	123,984	112,821	חובות והשקעות אחרות
459,378	434,601	445,881	רכוש קבוע, נטו
13,863	15,271	13,394	נכסים בלתי מוחשיים
188,567	197,827	180,939	מסים נדחים
<u>5,553,792</u>	<u>5,261,179</u>	<u>5,817,896</u>	
<u><u>9,112,799</u></u>	<u><u>8,773,446</u></u>	<u><u>9,702,760</u></u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 ביוני	
מבוקר	2015	2016
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

166,303	301,421	318,333	אשראי מתאגידים בנקאיים
110,000	55,000	150,000	הלוואות מאחרים
688,078	604,002	805,800	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
704,397	691,519	709,587	קבלני משנה וספקים
170,994	157,018	189,869	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
619,365	711,500	703,430	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
256,324	237,796	210,178	זכאים ויתרות זכות
2,715,461	2,758,256	3,087,197	

התחייבויות לא שוטפות

905,583	1,007,014	907,286	הלוואות מתאגידים בנקאיים
276,509	301,928	271,802	הלוואות מאחרים
2,904,506	2,605,989	3,166,226	אגרות חוב
48,866	57,984	38,866	מכשירים פיננסיים נגזרים
15,309	21,101	14,756	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
258,736	249,193	250,206	מסים נדחים
4,409,509	4,243,209	4,649,142	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

56,970	56,970	56,970	הון מניות
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
838,950	738,484	827,946	יתרת רווח
(158,791)	(194,917)	(182,445)	קרנות

1,290,710	1,154,118	1,256,052
697,119	617,863	710,369

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,987,829	1,771,981	1,966,421
9,112,799	8,773,446	9,702,760

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ישיעיהו אברמוביץ האחראי הבכיר בתחום הכספים	גיל גירון מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	30 באוגוסט, 2016 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	--	-----------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
3,228,942	761,694	786,723	1,495,002	1,561,322 הכנסות
2,689,600	644,263	665,819	1,260,934	1,309,481 עלות ההכנסות
539,342	117,431	120,904	234,068	251,841 רווח גולמי
59,003	4,401	9,105	2,570	9,174 עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
598,345	121,832	130,009	236,638	261,015
36,947	11,116	8,982	20,043	16,996 הוצאות מכירה ושיווק
202,584	47,575	47,906	96,633	99,158 הוצאות הנהלה וכלליות
29,344	5,311	(3,622)	4,446	(9,284) הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
388,158	68,452	69,499	124,408	135,577 רווח תפעולי
(187,388)	(62,579)	(54,307)	(87,919)	(99,178) הוצאות מימון
36,886	5,543	6,284	25,046	8,410 הכנסות מימון
67,559	12,605	18,694	19,447	36,030 חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
305,215	24,021	40,170	80,982	80,839 רווח לפני מסים על הכנסה
62,520	2,629	7,314	16,987	6,879 מסים על הכנסה
242,695	21,392	32,856	63,995	73,960 רווח נקי
רווח נקי מיוחס ל:				
132,694	12,270	16,046	32,713	33,996 בעלי מניות החברה
110,001	9,122	16,810	31,282	39,964 זכויות שאינן מקנות שליטה
242,695	21,392	32,856	63,995	73,960
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)				
1.61	0.15	0.19	0.40	0.41 רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מבוקר	מבוקר	
242,695	21,392	32,856	63,995	73,960	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
19,943	4,348	-	4,348	-	הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
(19,943)	(7,863)	1,763	(4,348)	4,066	עליית (ירידת) ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(31,017)	(4,038)	3,611	(42,960)	9,489	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(66,389)	(37,126)	(16,987)	(87,591)	(34,523)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(8,094)	-	-	-	-	העברה לרווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ
(9,876)	(1,413)	251	(10,927)	838	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(115,376)	(46,092)	(11,362)	(141,478)	(20,130)	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
13,420	-	-	-	614	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
485	-	-	-	-	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
13,905	-	-	-	614	
(101,471)	(46,092)	(11,362)	(141,478)	(19,516)	סה"כ הפסד כולל אחר
141,224	(24,700)	21,494	(77,483)	54,444	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
51,604	(27,567)	4,027	(85,142)	10,780	בעלי מניות החברה
89,620	2,867	17,467	7,659	43,664	זכויות שאינן מקנות שליטה
141,224	(24,700)	21,494	(77,483)	54,444	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות	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 זכויות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
56,970	553,581	25,013	838,950	93,054	-	(202,592)	(31,017)	(43,249)	1,290,710	697,119	1,987,829
-	-	-	33,996	-	-	-	-	-	33,996	39,964	73,960
-	-	-	-	614	2,192	(35,511)	9,489	-	(23,216)	3,700	(19,516)
-	-	-	33,996	614	2,192	(35,511)	9,489	-	10,780	43,664	54,444
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(438)	656	218
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	523	523
-	-	-	(45,000)	-	-	-	-	-	(45,000)	-	(45,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,178)	(32,178)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	585	585
56,970	553,581	25,013	827,946	93,668	2,192	(238,103)	(21,528)	(43,687)	1,256,052	710,369	1,966,421

יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי המניות

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מיון זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2016

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 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	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
56,970	553,581	25,013	735,771	79,634	-	(138,614)	-	(36,022)	1,276,333	598,005	1,874,338
-	-	-	32,713	-	-	-	-	-	32,713	31,282	63,995
-	-	-	-	-	-	(74,895)	(42,960)	-	(117,855)	(23,623)	(141,478)
-	-	-	32,713	-	-	(74,895)	(42,960)	-	(85,142)	7,659	(77,483)
-	-	-	-	-	-	-	-	(463)	(463)	(12,457)	(12,920)
-	-	-	-	-	-	-	-	(6,610)	(6,610)	47,769	41,159
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,002	1,002
-	-	-	(30,000)	-	-	-	-	-	(30,000)	-	(30,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,954)	(24,954)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	839	839
56,970	553,581	25,013	738,484	79,634	-	(213,509)	(42,960)	(43,095)	1,154,118	617,863	1,771,981

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות	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 זכויות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
56,970	553,581	25,013	811,900	93,668	1,243	(221,524)	(25,139)	(43,249)	1,252,463	692,905	1,945,368
-	-	-	16,046	-	-	-	-	-	16,046	32,856	32,856
-	-	-	-	-	949	(16,579)	3,611	-	(12,019)	657	(11,362)
-	-	-	16,046	-	949	(16,579)	3,611	-	4,027	17,467	21,494
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(438)	656	218
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	262	262
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,213)	(1,213)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	292	292
56,970	553,581	25,013	827,946	93,668	2,192	(238,103)	(21,528)	(43,687)	1,256,052	710,369	1,966,421

יתרה ליום 1 באפריל, 2016

רווח נקי

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מיון זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2016

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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 זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
56,970	553,581	25,013	726,214	79,634	1,869	(179,579)	(38,922)	(43,095)	1,181,685	614,070	1,795,755
-	-	-	12,270	-	-	-	-	-	12,270	9,122	21,392
-	-	-	-	-	(1,869)	(33,930)	(4,038)	-	(39,837)	(6,255)	(46,092)
-	-	-	12,270	-	(1,869)	(33,930)	(4,038)	-	(27,567)	2,867	(24,700)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	501	501
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	425	425
56,970	553,581	25,013	738,484	79,634	-	(213,509)	(42,960)	(43,095)	1,154,118	617,863	1,771,981

יתרה ליום 1 באפריל, 2015

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

מיון זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2015

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי 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
מבוקר אלפי ש"ח											
56,970	553,581	25,013	735,771	79,634	-	(138,614)	-	1,276,333	598,005	1,874,338	יתרה ליום 1 בינואר, 2015
-	-	-	132,694	-	-	-	-	132,694	110,001	242,695	רווח נקי
-	-	-	485	13,420	(63,978)	(31,017)	(81,090)	(20,381)	(101,471)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	
-	-	-	133,179	13,420	-	(63,978)	(31,017)	51,604	89,620	141,224	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	-	-	-	-	(463)	(12,457)	(12,920)	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	(6,764)	48,094	41,330	הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(30,000)	-	-	-	-	(30,000)	-	(30,000)	דיבידנד לבעלי המניות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,531)	(28,531)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	388	388	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
56,970	553,581	25,013	838,950	93,054	-	(202,592)	(31,017)	1,290,710	697,119	1,987,829	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2015	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

242,695	21,392	32,856	63,995	73,960
---------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(7,511)	-	-	-	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי של חברה כלולה
(8,932)	-	(2,386)	-	(788)	ביטול הפרשה לירידת ערך קרקעות לבנייה, חובות והשקעות
(67,559)	(12,605)	(18,694)	(19,447)	(36,030)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
22,830	(3,900)	3,768	4,585	(2,682)	מסים נדחים, נטו
(2,925)	(279)	(424)	(2,402)	(1,637)	שערוך הלוואות לזמן ארוך
(14,045)	15,022	4,406	(9,695)	(4,367)	שערוך אגרות חוב
(17,223)	-	-	-	-	רווח מממוש חברה שאוחדה בעבר (ב)
1,814	1	(5)	4	(6)	הפסד (רווח) מממוש ומעליית ערך השקעות
(6,758)	(2,301)	(293)	(1,757)	(551)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
39,612	10,376	10,519	21,043	21,005	פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(59,003)	(4,401)	(9,105)	(2,570)	(9,174)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
11,235	(934)	2,359	3,194	5,082	הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים נגזרים
2,000	501	262	1,002	523	עלות תשלום מבוסס מניות
(648)	38	(339)	26	(128)	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
99	(178)	10	66	179	שערוך חובות לקוחות לזמן ארוך
930	(1,192)	(519)	616	537	הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדרי זכיון
6,511	(4,906)	4	(4,916)	6	שחרור קרנות הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(10,490)	-	-	-	-	הכנסות מימון מממוש זכויות מותנות
175,103	63,268	78,053	83,683	131,782	עלויות ריבית, נטו
65,040	58,510	67,616	73,432	103,751	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(69,993)	(77,697)	(6,106)	(110,417)	(139,308)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(276,543)	(28,009)	(15,214)	(101,502)	(35,859)	רכישת קרקעות לבנייה, נטו
144,433	35,409	61,913	62,265	96,536	ירידה במלאי בבניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
155,696	106,232	(48,069)	132,586	(24,742)	
(46,407)	35,935	(7,476)	(17,068)	(103,373)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

17,250	9,250	2,810	9,250	8,278	דיבידנד שהתקבל
(36,711)	(732)	(10,736)	(19,077)	(19,868)	מסים ששולמו
3,338	98	2,048	361	2,306	מסים שהתקבלו
(16,123)	8,616	(5,878)	(9,466)	(9,284)	
245,205	124,453	87,118	110,893	65,054	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2015	2015	2016	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
(45,695)	(18,639)	(5,233)	(24,671)	(6,232)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	(496)	-	(496)	השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
4,088	1,013	1,073	2,005	2,130	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(52,735)	(11,212)	(40,669)	(22,861)	(209,569)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(54,730)	(17,938)	(9,341)	(29,910)	(17,528)	רכישת רכוש קבוע
80	8,774	(27,401)	(979)	(22,300)	גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות
(62,572)	(1,380)	-	(1,404)	-	כלולות, נטו
10,490	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
145,098	25,672	(11,592)	142,728	36,896	תמורה מממוש זכויות מותנות
13,533	1,017	4,073	5,822	6,143	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(19,610)	-	(76)	(433)	(2,736)	תמורה מממוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
24,419	215	-	4,916	7,236	מתן הלוואות והפקדת פקדונות לזמן ארוך
617	-	-	617	-	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
14,478	3,036	1,966	9,105	7,788	מזומנים שנבעו מאיחוד לראשונה של חברה שהיתה כלולה (א)
					ריבית שהתקבלה
(22,539)	(9,442)	(87,696)	84,935	(198,668)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
253,654	122,289	111,362	225,801	130,889	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(240,188)	(124,427)	(35,127)	(152,344)	(83,445)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(70,000)	-	-	(70,000)	-	פרעון הלוואות מבעלי מניות
553,387	119,296	43,693	119,296	607,075	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(273,328)	(81,785)	(201,750)	(156,511)	(275,933)	פרעון אגרות חוב
(12,920)	-	-	(12,920)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחזות
44,514	-	218	44,343	218	תמורה מהנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(3,184)	-	-	-	-	מיסים ששולמו בגין הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(30,000)	(30,000)	(45,000)	(30,000)	(45,000)	דיבידנד לבעלי המניות
(28,531)	(2,965)	(1,213)	(24,954)	(32,178)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,255)	(29,892)	38,397	18,136	192,263	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
(189,581)	(66,304)	(80,019)	(92,788)	(139,570)	ריבית ששולמה
2,568	(93,788)	(169,439)	(131,941)	354,319	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(2,061)	(568)	(2,780)	(2,036)	330	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
223,173	20,655	(172,797)	61,851	221,035	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
232,548	273,744	849,553	232,548	455,721	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
455,721	294,399	676,756	294,399	676,756	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	2015	2016
2015	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(א) מזומנים שנבעו מאיחוד לראשונה של
חברה שהיתה כלולה

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

(ב) תמורה ממימוש השקעות בחברות
מאוחדות

				הון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(532)	-	-	-	-
60,489	-	-	-	-
(69,086)	-	-	-	-
(8,094)	-	-	-	-
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 וכן בפעילות זכיינות של תכנון, הקמה וממון של פרויקטים. פעילות הקבוצה הינה בארץ ובח"ל.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2016 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 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	30 ביוני		31 בדצמבר	30 ביוני	
2015	2015	2016	2015	2015	2016
אלפי ש"ח					

נכסים פיננסיים

133,734	136,308	131,997	104,904	107,302	102,237	חייבים בגין הסדרי זכיון (1)
---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------------------------

התחייבויות פיננסיות

787,403	817,368	785,226	767,060	785,771	766,679	הלוואות בריבית קבועה (1)
3,344,479	2,986,191	3,778,514	3,292,863	2,978,017	3,624,167	אגרות חוב (2)
4,131,882	3,803,559	4,563,740	4,059,923	3,763,788	4,390,846	

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

(2) השווי ההוגן של אגרות חוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן. מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 1 במידרג השווי ההוגן. היתרה בספרים כוללת ריבית שנצברה.

באור 4: - דיווח מגזרי

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בקבוצה קיימים מגזרי הפעילות הבאים: 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 באמצעות אשטרום נכסים ויזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016										
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 מבוקד)										
866,321	4,011	198,451	43,319	41,650	6,874	124,250	276,446	1,561,322	-	1,561,322
171,116	-	40,875	-	-	-	-	-	211,991	(211,991)	-
1,037,437	4,011	239,326	43,319	41,650	6,874	124,250	276,446	1,773,313	(211,991)	1,561,322
958,730	3,331	223,377	38,135	38,250	2,249	27,415	225,672	1,517,159	(207,678)	1,309,481
78,707	680	15,949	5,184	3,400	4,625	96,835	50,774	256,154	(4,313)	251,841
-	-	-	-	-	10,401	(1,746)	(46)	8,609	565	9,174
40,622	1,268	13,130	14,835	6,517	1,465	16,874	21,980	116,691	(537)	116,154
38,085	(588)	2,819	(9,651)	(3,117)	13,561	78,215	28,748	148,072	(3,211)	144,861
הוצאות אחרות										
(9,284)										
רווח תפעולי										
135,577										
הוצאות מימון, נטו										
90,768										
רווחי חברות כלולות										
36,030										
רווח לפני מסים על ההכנסה										
80,839										

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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)										
744,077	3,845	187,721	36,579	22,005	6,730	128,120	365,925	1,495,002	-	1,495,002
145,170	-	41,587	-	-	-	-	-	186,757	(186,757)	-
889,247	3,845	229,308	36,579	22,005	6,730	128,120	365,925	1,681,759	(186,757)	1,495,002
831,865	1,915	213,816	31,631	14,474	2,306	33,439	320,151	1,449,597	(188,663)	1,260,934
57,382	1,930	15,492	4,948	7,531	4,424	94,681	45,774	232,162	1,906	234,068
2,741	-	-	-	-	176	(347)	-	2,570	-	2,570
39,050	285	13,623	16,935	5,500	1,349	17,147	24,060	117,949	(1,273)	116,676
21,073	1,645	1,869	(11,987)	2,031	3,251	77,187	21,714	116,783	3,179	119,962
4,446										
124,408										
62,873										
19,447										
80,982										

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 ביוני, 2016										
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)										
401,336	2,015	96,977	21,708	22,319	3,521	62,702	176,145	786,723	-	786,723
118,785	-	17,796	-	-	-	-	-	136,581	(136,581)	-
520,121	2,015	114,773	21,708	22,319	3,521	62,702	176,145	923,304	(136,581)	786,723
483,906	1,602	107,667	18,410	21,587	1,038	13,790	152,169	800,169	(134,350)	665,819
36,215	413	7,106	3,298	732	2,483	48,912	23,976	123,135	(2,231)	120,904
-	-	-	-	-	9,577	(793)	-	8,784	321	9,105
19,639	709	6,570	7,129	3,134	718	8,250	10,977	57,126	(238)	56,888
16,576	(296)	536	(3,831)	(2,402)	11,342	39,869	12,999	74,793	(1,672)	73,121
הכנסות אחרות								(3,622)		
רווח תפעולי								69,499		
הוצאות מימון, נטו								48,023		
רווחי חברות כלולות								18,694		
רווח לפני מסים על ההכנסה								40,170		

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
407,701	1,805	97,443	21,588	8,305	3,022	61,361	160,469	761,694	-	761,694
71,279	-	20,139	-	-	-	-	-	91,418	(91,418)	-
478,980	1,805	117,582	21,588	8,305	3,022	61,361	160,469	853,112	(91,418)	761,694
447,381	625	109,188	15,373	4,296	1,154	14,926	142,794	735,737	(91,474)	644,263
31,599	1,180	8,394	6,215	4,009	1,868	46,435	17,675	117,375	56	117,431
2,741	-	-	-	-	1,419	241	-	4,401	-	4,401
19,483	285	7,332	7,973	2,974	615	8,670	11,908	59,240	(549)	58,691
14,857	895	1,062	(1,758)	1,035	2,672	38,006	5,767	62,536	605	63,141
										5,311
										68,452
										57,036
										12,605
										24,021

הכנסות מלקוחות חיצוניים

הכנסות בין מגזריות

סה"כ ההכנסות

עלות ההכנסות

רווח גולמי

עליית 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)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015										
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 - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח (מבוקר)										
1,547,802	7,855	379,936	86,730	47,991	13,307	246,166	899,155	3,228,942	-	3,228,942
259,210	-	81,140	-	-	-	-	-	340,350	(340,350)	-
1,807,012	7,855	461,076	86,730	47,991	13,307	246,166	899,155	3,569,292	(340,350)	3,228,942
1,683,395	5,648	432,776	72,166	37,026	4,785	55,307	745,799	3,036,902	(347,302)	2,689,600
123,617	2,207	28,300	14,564	10,965	8,522	190,859	153,356	532,390	6,952	539,342
2,767	-	-	-	-	1,286	53,820	1,130	59,003	-	59,003
85,457	924	25,819	32,062	11,309	2,781	35,819	47,960	242,131	(2,600)	239,531
40,927	1,283	2,481	(17,498)	(344)	7,027	208,860	106,526	349,262	9,552	358,814
הכנסות מלקוחות חיצוניים										
הכנסות בין מגזריות										
סה"כ ההכנסות										
עלות ההכנסות										
רווח גולמי										
עליית 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										
29,344										
388,158										
150,502										
67,559										
305,215										

באור 5: -

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. כאמור בבאור 27ה' (8) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 28 בינואר, 2016 נמסר לשותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה (להלן: "השותפות") על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, כי השותפות זכתה במכרז לבניית 350 יחידות דיור במתחם הגדנ"ע בתל אביב המיועדות להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים. לתאריך המאזן שילמה החברה את עלות רכישת הקרקע בסך של כ-151 מליון ש"ח אשר כלולים בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה. החברה קיבלה מתאגיד בנקאי מימון ביניים בסך של כ-100 מליון ש"ח לפרעון בחודש אוקטובר 2017.
- ב. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 21 בפברואר, 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 205,140,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 206,166 אלפי ש"ח.
- ג. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 23 בפברואר, 2016 הקצתה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה 236,900,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 9) בתמורה ברוטו של 237,374 אלפי ש"ח. ביום 13 באפריל, 2016 הנפיקה אשטרום נכסים על דרך של הקצאה פרטית 13,100,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 9) בתמורה לסך של כ-13 מליון ש"ח.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 27ה' (2) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות החברה עם שותפים בקשר לרשיון 396 גוליבר, ביום 24 במרס 2016 הסתיים תוקפו של הרישיון והשותפים לא ביקשו להאריך את תוקפו. לסיום תוקף הרישיון אין השלכה מהותית על החברה.
- ה. בחודש ינואר 2016 אושר החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%. תחילתו של תיקון זה ביום 1 בינואר 2016. יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2015 חושבו לפי שיעור המס הקודם. יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2016 מחושבות לפי שיעור המס החדש, כאמור לעיל. בעקבות שינוי שיעור המס, חל קיטון בסך 9.4 מליון ש"ח ביתרת התחייבויות המסים הנדחים, נטו ונרשמה ברבעון הראשון לשנת 2016 ברווח או הפסד הכנסה בסך של 8.8 מליון ש"ח וסך של 0.6 מליון ש"ח הוכר כגידול ברווח הכולל האחר. כמו כן ההשקעה בחברות כלולות גדלה בעקבות יתרות המיסים נידחים בדוחותיהן, בסך של כ-6.4 מליון ש"ח אשר נזקפה כהכנסה לדוח רווח או הפסד ברבעון הראשון לשנת 2016 לסעיף חלק החברה בריווחי חברות כלולות.
- ו. ביום 15 במרס, 2016 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 45 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.54488 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 6 באפריל, 2016.
- ז. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 21 במרס, 2016 הקצתה אשדר בדרך של הרחבה 128,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 131,777 אלפי ש"ח. ביום 13 באפריל, 2016 הנפיקה אשדר על דרך של הקצאה פרטית 31,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של כ-32 מליון ש"ח.
- ח. ביום 19 באפריל, 2016 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.
- ט. בהמשך לאמור בבאור 14ג' (2) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר תביעה ייצוגית כנגד סיטיפס ואגד תעבורה על סך של כ-62 מליון ש"ח, בחודש אפריל 2016 המבקשת הגישה הודעת הסתלקות נגד החברה ללא צו להוצאות והיא אושרה על ידי בית המשפט.

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

- י. בהמשך לאמור בבאור 27ה' (3) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר רישיון יבשתי באיזור חלמיש במדבר יהודה, ביום 1 במאי 2016 קיבלו השותפים ברישיון דוח הערכת משאבים מותנים אשר הוכן על ידי מעריך רזרבות מומחה מוסמך ובלתי תלוי. על פי הדוח, חלק החברה במשאבים המותנים הינו בין 0.342 לבין 0.957 מליון חביות נפט. בשלב זה אין אישורים לביצוע הפיתוח וטרם בוצע ניתוח כלכלי של המשאבים ולפיכך אין וודאות כי יהיה זה אפשרי מבחינה מסחרית להפיק שיעור כלשהו מהמשאבים המותנים.
- יא. בהמשך לאמור בבאור 27ג' (5) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר תובענה שהוגשה לבית המשפט ואשר הומצאה לאשדר ובה בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, הגישו הצדדים ביום 22 במרס 2016 בקשה לסיום ההליך נגד אשדר. ביום 1 במאי 2016 ביקש בית המשפט מהצדדים כי יגישו עמדתם לעניין הצורך בפיצוי לחברי הקבוצה במסגרת הבקשה לסילוק התובענה. להערכת הנהלת אשדר בהתבסס על יועציה המשפטית, ההשלכות של הסדרת התובענה, ככל שיהיו, אינן מהותיות.
- יב. ביום 29 במאי 2016 הומצאה לסיטיפס בקשה לאישור תביעה כייצוגית שהוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד סיטיפס בסך של כ- 191 מליון ש"ח. בבקשה לאישור, המבקשות טוענות כי כל הדו"חות והקנסות שניתנו על ידי סיטיפס הינם בגדר חיובים פסולים ודינם להתבטל מאחר שלא ניתנו בהתאם לפקודת מסילות הברזל [נוסח חדש], התשל"ב-1972. בנוסף, בית המשפט התבקש להורות לסיטיפס שלא להטיל עוד חיובים מוגדלים, כל עוד לא תשונה דרך העסקת הפקחים הנותנים דרישות לתשלום החיוב המוגדל מטעם סיטיפס. על סיטיפס להגיש תגובה לבקשה לאישור עד ליום 13 באוקטובר 2016. בשים לב לשלב המקדמי בו מצוי ההליך, אין באפשרות יועציה המשפטית של סיטיפס להעריך את סיכויי בקשת האישור להתקבל. בשל האמור, לא נרשמה הפרשה בדוחותיה הכספיים של סיטיפס בגין תביעה זו.
- יג. בהמשך לאמור בבאור 27ג' (2) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד מבטח שמיר ונגד אשטרום נכסים, ביום 5 ביוני, 2016 דחה בית המשפט את התובענה והבקשה לאישורה כייצוגית.
- יד. בהמשך לאמור בבאור 14ג' (3) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר חוות דעת המומחה ההנדסי לעניין הבוררות עם המדינה בקשר עם הרכבת הקלה בירושלים, ביום 5 ביוני 2016 העביר המומחה ההנדסי את החלק המסכם של חוות דעתו בעניין לוח הזמנים. להערכת החברה, בהסתמך על יועציה המשפטית, ובשים לב לעדכון סכום תביעותיה של החברה, אין שינוי בהערכות לגבי הסכומים אותם החברה צופה לקבל.
- טו. לאחר תאריך הדיווח, ביום 20 ביולי, 2016 הנפיקה החברה על דרך של הקצאה פרטית 60,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 58,350 אלפי ש"ח.
- טז. בהמשך לאמור בבאור 27ה' (6) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכם עם ממשלה באפריקה (ממשלת זמביה) להקמת פרויקט בהיקף כספי של 200 מליון דולר ארה"ב, בחודש יולי 2016 הושלמה התקשרות ממשלת זמביה בהסכם מימון לפרוייקט עם מוסד מימון בינלאומי ובכך התקיימו התנאים המתלים לכניסתו של ההסכם לתוקף. ביום 21 ביולי 2016 התקבל בגין הפרוייקט סך של 30 מליון דולר ארה"ב. ביצוע הפרוייקט יחל במהלך הרבעון השלישי לשנת 2016.

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2016

בלתי מבוקרים

לכבוד בעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 476 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2016 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 9 וכ- 8 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלשה 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 ביוני 2016 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2015	2016
2015	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

177,564	92,160	154,264	מזומנים ושווי מזומנים
65,723	28,556	67,715	השקעות לזמן קצר
451,285	500,905	608,359	לקוחות והכנסות לקבל
44,165	34,887	64,464	חייבים ויתרות חובה
158,787	119,055	171,209	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
897,524	775,563	1,066,011	

נכסים לא שוטפים

1,504,115	1,405,834	1,532,591	השקעה בחברות מוחזקות
655,743	567,685	696,101	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
-	-	152,658	נדל"ן להשקעה בהקמה
100,716	103,253	98,440	חייבים בגין הסדר זכיון
36,963	38,097	29,075	חובות והשקעות אחרות
184,180	163,998	185,607	רכוש קבוע
75,794	80,375	75,794	מסים נדחים
2,557,511	2,359,242	2,770,266	
3,455,035	3,134,805	3,836,277	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

-	98,000	162,348	אשראי מתאגידים בנקאיים
110,000	55,000	150,000	הלוואות מאחרים
114,198	87,762	160,959	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
218,277	248,556	268,955	קבלני משנה וספקים
9,322	7,952	45,998	מקדמות ממזמיני עבודות
97,454	77,431	59,229	זכאים ויתרות זכות
11,181	4,029	8,589	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
560,432	578,730	856,078	

התחייבויות לא שוטפות

35,314	36,683	133,519	הלוואות מתאגידים בנקאיים
191,566	201,377	181,834	הלוואות מאחרים
1,318,577	1,093,667	1,359,854	אגרות חוב
48,866	57,984	38,866	מכשירים פיננסיים נגזרים
9,570	12,246	10,074	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,603,893	1,401,957	1,724,147	

הון

56,970	56,970	56,970	הון המניות
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
838,950	738,484	827,946	יתרת רווח
(158,791)	(194,917)	(182,445)	קרנות הון
1,290,710	1,154,118	1,256,052	
3,455,035	3,134,805	3,836,277	

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

30 באוגוסט, 2016	גיל גירון מנכ"ל וחבר דירקטוריון	אברהם נוסבאום י"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
	ישעיהו אברמוביץ האחראי הבכיר בתחום הכספים		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	
		אלפי ש"ח			
1,184,717	321,242	378,534	590,113	762,283	הכנסות
1,086,627	296,408	349,140	544,002	700,824	עלות ההכנסות
98,090	24,834	29,394	46,111	61,459	רווח גולמי
25,604	3,827	7,491	9,811	13,336	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
4,132	(15)	(1,892)	(19)	(2,221)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
76,618	20,992	20,011	36,281	45,902	רווח תפעולי
40,650	10,729	11,401	16,304	19,556	הכנסות מימון
(75,460)	(17,940)	(21,669)	(33,856)	(42,439)	הוצאות מימון
41,808	13,781	9,743	18,729	23,019	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
90,886	(1,511)	6,303	13,984	10,977	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות, נטו
132,694	12,270	16,046	32,713	33,996	רווח נקי המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			
	2015	2016	2015	2016		
מבוקר	בלתי מבוקר					
	אלפי ש"ח					
	132,694	12,270	16,046	32,713	33,996	רווח נקי המיוחס לחברה
						רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
						<u>סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:</u>
	(31,017)	(4,038)	3,611	(42,960)	9,489	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
	(63,978)	(35,799)	(15,630)	(74,895)	(33,319)	חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברות מוחזקות
	(94,995)	(39,837)	(12,019)	(117,855)	(23,830)	<u>סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:</u>
	12,708	-	-	-	-	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
	1,197	-	-	-	614	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
	13,905	-	-	-	614	
	(81,090)	(39,837)	(12,019)	(117,855)	(23,216)	סה"כ הפסד כולל אחר המיוחס לחברה
	51,604	(27,567)	4,027	(85,142)	10,780	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2015	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

132,694	12,270	16,046	32,713	33,996
---------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

1,098	163	687	302	1,321
(552)	(199)	(13)	(397)	(26)
(1,110)	1,363	619	(616)	(493)
4,027	928	1,453	1,080	3,046
64,418	28,595	35,459	31,587	72,607
930	(1,192)	(519)	616	537
-	-	(11)	(4)	(20)
11,235	(934)	2,359	3,194	5,082
10	1	(5)	4	(6)
75	12	-	12	(10)
(90,886)	1,511	(6,303)	(13,984)	(10,977)
(4,508)	-	-	-	-
(6,413)	-	-	-	-
(2,611)	160	378	65	504
(24,287)	30,408	34,104	21,859	71,565

פחת והפחתות
שחיקת שטרי הון
שחיקת הלוואות לזמן ארוך
שערוך אגרות חוב
עלויות ריבית
הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדר זיכיון
עליית ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים נגזרים
הפסד (רווח) מממוש ומעליית ערך השקעות
הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי של חברה כלולה
הכנסות מימון מממוש זכות מותנית
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(23,824)	(29,866)	(46,674)	(73,444)	(154,449)
(15,739)	(210)	(1,411)	(5,560)	(16,133)
(11,606)	(13,796)	31,692	(12,976)	36,676
70,829	56,295	18,342	82,454	51,221
21,508	(9,258)	(22,942)	3,769	(39,971)
41,168	3,165	(20,993)	(5,757)	(122,656)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

79,993	37,044	1,160	57,241	51,797
--------	--------	-------	--------	--------

דיבינדנד שהתקבל

229,568	82,887	30,317	106,056	34,702
---------	--------	--------	---------	--------

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 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2015	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

-	-	(1,808)	-	(152,658)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(27,016)	-	(101,702)	-	(101,702)	השקעה בחברות מוחזקות
6,413	-	-	-	-	תמורה בגין מימוש זכות מותנית
(8,822)	(4,437)	(1,954)	(5,099)	(2,748)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(496)	-	(496)	השקעה בחייבים בגין הסדרי זיכיון
4,088	1,013	1,073	2,005	2,130	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון
36	65	-	65	10	תמורה ממימוש רכוש קבוע
15,530	-	-	-	-	גביית פקדונות לזמן ארוך
(16,291)	-	-	-	-	השקעה בפקדונות לזמן ארוך
25,823	400	(1,352)	62,990	(1,992)	גביית (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

(239)	(2,959)	(106,239)	59,961	(257,456)
-------	---------	-----------	--------	-----------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(269,801)	(53,797)	80,882	(130,011)	(59,245)	קבלת (פרעון) הלוואות מחברות מוחזקות
40,000	-	99,600	40,000	99,600	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(5,953)	(1,698)	(5,317)	(2,666)	(6,956)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(70,000)	-	-	(70,000)	-	פרעון הלוואות מבעלי מניות
241,000	-	-	-	202,021	הנפקת אגרות חוב
-	-	(120,707)	-	(120,707)	פרעון אגרות חוב
(30,000)	(30,000)	(45,000)	(30,000)	(45,000)	דיבידנד לבעלי המניות
29,500	50,000	37,523	72,500	202,348	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(64,418)	(28,595)	(35,459)	(31,587)	(72,607)	ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

(129,672)	(64,090)	11,522	(151,764)	199,454
-----------	----------	--------	-----------	---------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

99,657	15,838	(64,400)	14,253	(23,300)
--------	--------	----------	--------	----------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

77,907	76,322	218,664	77,907	177,564
--------	--------	---------	--------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

177,564	92,160	154,264	92,160	154,264
---------	--------	---------	--------	---------

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 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, 2015.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. כאמור בבאור 27'ה(8) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, ביום 28 בינואר, 2016 נמסר לשותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה (להלן: "השותפות") על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, כי השותפות זכתה במכרז לבניית 350 יחידות דיור במתחם הגדנ"ע בתל אביב המיועדות להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים. לתאריך המאזן שילמה החברה את עלות רכישת הקרקע בסך של כ- 151 מליון ש"ח אשר כלולים בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה.
- ב. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 21 בפברואר, 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 205,140,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 206,166 אלפי ש"ח.
- ג. ביום 15 במרס, 2016 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 45 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.54488 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 6 באפריל, 2016.
- ד. ביום 20 ביולי, 2016 הנפיקה החברה על דרך של הקצאה פרטית 60,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 58,350 אלפי ש"ח.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי

תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. גיל גירון, מנכ"ל;
2. אורן נוסבאום, משנה למנכ"ל לכספים ולפיתוח עסקי.
3. ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2016 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, גיל גירון, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2016 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

30.8.2016

תאריך

גיל גירון, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:**

אני, אורן נוסבאום, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2016 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

30.8.2016

אורן נוסבאום, משנה למנכ"ל לכספים ולפיתוח עסקי

תאריך

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2016 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות ש אליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

30.8.2016

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

תאריך