



קבוצת אשדוד בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2016

קבוצת אשטרום בע"מ

30 בספטמבר 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 בספטמבר, 2016

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר, 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "**תקופת הדו"ח**"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדו"ח ועד למועד פרסום דוח זה. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות ניירות ערך**") הנתונים הכספיים בסקירה זו מתייחסים לדוחות המאוחדים של החברה, שנערכו לפי תקני **IFRS**.

1. כללי

לחברה שמונה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 וביבוא 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 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 זה 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 זה מבוצעת על ידי אשדוד אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות שלה.

ו. נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל¹ - נכון למועד דוח זה, פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים ומסחר בסרביה, רומניה ובולגריה. פעילות הקבוצה בתחום 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 זה כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים, מלונאות ומסחר בישראל ובגרמניה. פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת על ידי אשטרום נכסים והחברות המוחזקות שלה.

ח. יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר - נכון למועד דוח זה, פעילות הקבוצה בתחום זה 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 שנתיים ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר		
	2015	2016	2015	2016	
3,228,942	839,622	1,051,331	2,334,624	2,612,653	הכנסות
539,342	134,734	199,337	368,802	451,178	רווח גולמי
388,158	103,134	138,149	227,542	273,726	רווח תפעולי
305,215	74,395	107,886	155,377	188,725	רווח לפני מיסים
242,695	62,171	81,005	126,166	154,965	רווח נקי לתקופה
132,694	43,595	52,790	76,308	86,786	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
9,112,799	9,074,176	9,846,619	9,074,176	9,846,619	סך מאזן
1,290,710	1,247,977	1,287,750	1,247,977	1,287,750	הון המיוחס לבעלים של החברה
1,987,829	1,894,199	2,009,689	1,894,199	2,009,689	סה"כ הון עצמי

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

3. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2015	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2016	2015		ב- %	באלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים	745,896	560,017	455,721	63.7%	290,175	יתרת מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר עלתה ב-398 מליון ש"ח לעומת 31.12.15 (עליה של 40%). בדו"ח הכספי הנפרד של התאגיד היתרה עלתה ב-103 מליון ש"ח מ-243 מליון ש"ח ב-31.12.15 ל-346 מליון ש"ח
השקעות לזמן קצר	647,225	528,730	539,466	20.0%	107,759	ב-30.9.16. באשטרום נכסים היתרה עלתה ב-135 מליון ש"ח מ-336 מליון ש"ח ב-31.12.15 ל-471 מליון ש"ח ב-30.9.16. באשדר היתרה עלתה ב-93 מליון ש"ח מ-372 מליון ש"ח ב-31.12.15 ל-465 מליון ש"ח ב-30.9.16. במגזרי חו"ל באשטרום אינטרנשיונל היתרה עלתה ב-65 מליון ש"ח מ-21 מליון ש"ח ב-31.12.15 ל-86 מליון ש"ח ב-30.9.16. העליה ביתרות אלו נובעת בעיקר מהנפקות האג"ח שהיו בתקופת הדו"ח בחברה, באשדר ובאשטרום נכסים בסך כולל של 884 מליון ש"ח נטו ובמקביל היו פרעונות אג"ח בסך 338 מליון ש"ח. יתרת המזומנים והשקעות לזמן קצר הינן לאחר השקעות שבוצעו בתקופה כמפורט בהמשך.
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,393,121	1,088,747	995,187	40%	397,934	28%

לקוחות והכנסות לקבל	1,036,284	909,535	916,851	119,433	13.0%	13.9%	עיקר הגידול בסך 119 מליון ש"ח לעומת 31.12.15 נובע מתחום הקבלנות בישראל (עליה של 146 מליון ש"ח). בתחום התעשייה היתה ירידה של כ-12 מליון ש"ח ובמגזרי חו"ל באשטרום אינטרנשיונל היתה ירידה של כ-19 מליון ש"ח. הגידול בקבלנות בישראל נובע מהגידול בהיקף הפעילות לרבות בגין פרויקט נמל המפרץ.
חייבים ויתרות חובה	213,392	123,557	139,541	73,851	52.9%	72.7%	עליה לעומת 31.12.15 בעיקר ממקדמות לספקים במגזר הקבלנות בארץ בסך 43 מליון ש"ח. וכן גידול בחוב בעלי קרקע במסגרת פרויקטים בעסקאות קומבינציה בגני תקווה והרצליה בסך 24 מליון ש"ח.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,296,016	1,457,384	1,433,099	(137,083)	(9.6)%	(11.1)%	הירידה לעומת התקופות הקודמות נובעת מזקיפת עלויות לרווח והפסד בגין דירות שאוכלסו במהלך התקופה ומאידך מהשקעות שוטפות שבוצעו במסגרת הפרויקטים שבביצוע וממיון עלויות מסעיף קרקעות לסעיף בניינים למכירה בפרויקט קריניצקי בר"ג, טירת הכרמל ופרויקטים של תמ"א 38. במגזר הזכיינות נוספו השקעות בסך 27 מליון ש"ח בפרויקט המגורים בחיפה ובאשטרום נכסים היה גידול (נטו) בסך 67 מליון ש"ח בגין פרויקט דן.
מלאי	78,857	94,163	74,329	4,528	6.1%	(16.3)%	עליה לעומת 31.12.15 במלאי של 5 מליון ש"ח במגזר התעשייה והקבלנות.
סה"כ נכסים שוטפים	4,017,670	3,673,386	3,559,007	458,663	12.9%	9.4%	יחס ההון החוזר עומד על 1.35 לעומת יחס של 1.31 ב-31.12.15. העליה ביחס ההון החוזר נובעת בעיקר מהעליה ביתרות המזומנים והשקעות לזמן קצר.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2015	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2016	2015		באלפי ש"ח	ב- %	
קרקעות לבניה	945,029	829,763	915,072	29,957	3.3%	עליה של כ-30 מליון ש"ח לעומת 31.12.15. עיקר העליה הינה בהשקעות באשדר בפרויקט קרית מוצקין בסך של כ-14 מליון ש"ח ובפרויקט קרית אליעזר בסך של כ-9 מליון ש"ח, בפרויקט נווה מונסון כ-9 מליון ש"ח, ובפרויקטים של תמ"א 38 כ-18 מליון ש"ח. כמו כן מויינו פרויקטים בסך כ-31 מליון ש"ח לסעיף מלאי ביניים. כמו כן נמכרה קרקע בבולגריה בסך של כ-10 מליון ש"ח ונרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך כ-6.7 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	491,471	235,640	239,950	251,521	104.8%	עליה בסעיף של כ-251 מליון ש"ח לעומת 31.12.15. מורכב מעליה של 155 מליון ש"ח במגזר הזכיינות בגין השקעה בפרויקט דיור להשכרה בגדני"ע תל אביב, השקעה של 42 מליון ש"ח בפרויקט הדיור להשכרה בחיפה וכן השקעה במסגרת מגזר נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל בסך 50 מליון ש"ח בגין פרויקט בלגרד.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	98,359	102,451	100,716	(2,357)	(2.3)%	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 בסך של כ-3.2 מליון ש"ח.
השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה	78,306	78,866	71,536	6,770	9.5%	הסעיף מייצג בעיקר את ההשקעה במניות מבטח שמיר המוחזקות ע"י אשטרום נכסים והמוצגות לפי שווי שוק. השינוי לעומת 31.12.15 בסך כ-7 מליון ש"ח נובעת משערוך הנכס לשווי שוק. לאחר תאריך המאזן נמכרו המניות תמורת 78 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה	2,599,760	2,588,319	2,606,777	(7,017)	(0.3)%	ירידה בסעיף בסך כ-7 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח היו תוספות נטו של כ-5 מליון ש"ח, נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך 9 מליון ש"ח ונרשמה ירידת ערך נטו בסך כ-3 מליון ש"ח.
חברות כלולות	870,759	797,810	833,233	37,526	4.5%	העליה בסעיף לעומת 31.12.15 נובעת בעיקר מרישום רווחי אקוויטי בסך כ-47 מליון ש"ח. כמו כן נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך 1.8 מליון ש"ח.
חובות והשקעות אחרות	107,864	116,794	124,700	(16,836)	(13.5)%	הירידה לעומת 31.12.15 נובעת בעיקר מהחזר הלוואות לבעלי קרקע ואחרים בסך כ-9 מליון ש"ח וירידה של כ-8 מליון ש"ח בסעיף מכשירים פיננסיים נגזרים בגין נמל המפרץ.
רכוש קבוע	442,098	439,921	459,378	(17,280)	(3.8)%	בתקופת הדו"ח היו תוספות בסך כ-26 מליון ש"ח בעיקר במגזר התעשיות כ-15 מליון ש"ח ובמגזר הקבלנות בארץ כ-11 מליון ש"ח, נרשמו הפרשי תרגום שליליים נטו בסך כ-12 מליון ש"ח. נרשמו הוצאות פחת בסך כ-30 מליון ש"ח ונרשמו גרועות נטו בסך כ-2 מליון ש"ח.
נכסים לא שוטפים אחרים	195,303	211,226	202,430	(7,127)	(3.6)%	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו מהפסדים צבורים לצורך מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	5,828,949	5,400,790	5,553,792	275,157	5%	עיקר העלייה לעומת 31.12.15 בעיקר בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה ובקרקעות לבניה.
סה"כ נכסים	9,846,619	9,074,176	9,112,799	733,820	8.1%	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 30 בספטמבר		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	5,736,657	5,123,693	5,050,979	685,678	13.6%	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח עלו לעומת 31.12.15 ב-686 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח גייסה הקבוצה אג"ח בסך 884 מליון ופרעה אגרות חוב בסך של 338 מליון ש"ח.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2015	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2016	2015		באלפי ש"ח	ב- %	
אשראי מתאגידים בנקאיים	302,633	129,930	166,303	136,330	82.0%	עיקר השינוי לעומת 31.12.15 נובע מהלואות שנלקחו בקבוצת אשטרום סולו במהלך תקופת הדו"ח (כ-95 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 167 מליון ש"ח לעומת 121 מליון ש"ח ב-31.12.15. במגזרי חו"ל של אשטרום אינטרנשיונל היתרה הינה אפס לעומת 19 מליון ש"ח ב-31.12.15.
הלוואות מאחרים	162,100	110,000	110,000	52,100	47.4%	היתרה מורכבת מני"ע מסחריים שנלקחו בחברה סולו בהם היה גידול בתקופת הדו"ח.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	721,507	603,397	688,078	33,429	4.9%	היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 303 מליון ש"ח, וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 418 מליון ש"ח. העליה בסעיף הינה בחלויות בגין אג"ח בסך 57 מליון ש"ח ובחלויות בגין בנקים יש ירידה בסך 25 מליון ש"ח. החלויות השוטפות מורכבות בעיקר מ-195 מליון ש"ח באשדר, 333 מליון ש"ח באשטרום נכסים, 114 מליון ש"ח בקבוצת אשטרום סולו ו-41 מליון ש"ח באשטרום אינטרנשיונל.
קבלני משנה וספקים	752,094	638,654	704,397	47,697	6.8%	עליה של כ-48 מליון ש"ח לעומת 31.12.15 בעיקר במגזר הקבלנות עקב העליה בהיקפי הפעילות.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	145,264	135,548	170,994	(25,730)	(15.1)%	במהלך תקופת הדו"ח נוצרה התחייבות בגין שירותי בניה בפרויקט קרינצי החדשה ברמת גן ובמסגרת פרויקטים תמ"א 38 ברמת גן. מנגד נגרעה התחייבות בגין מסירת דירות לבעלי קרקע בעיקר בפרויקט בהרצליה ובירושלים ובפרויקטים בתמ"א 38 בקרית אונו ובתל אביב.
מקדמות ממוזמיני עבודות ורכשי דירות	651,112	705,301	619,365	31,747	5.2%	עיקר הגידול נטו (כ-31 מליון ש"ח לעומת 31.12.15) נובע ממקדמה בסך 30 מליון דולר שהתקבלה בזמניה. באשדר יש ירידה נטו בסך כ-88 מליון ש"ח עקב זקיפת הכנסות ממכירות יחידות דיור לדו"ח רווח והפסד בסך של כ-566 מליון ש"ח ומנגד מקדמות שהתקבלו בסך של כ-478 מליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	250,241	266,895	256,324	(6,083)	(2.4)%	אין שינוי מהותי לעומת 31.12.15. הירידה לעומת 30.9.15 הינה בעיקר בהוצאות ריבית לשלם.
סה"כ התחייבויות שוטפות	2,984,951	2,589,725	2,715,461	269,490	9.9%	15.3%

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2015	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2016	2015		באלפי ש"ח	ב-%		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	879,151	1,035,907	905,583	(26,432)	(3.0)%	(15.2)%	בחברה סולו יש עליה לעומת 31.12.15 של כ-98 מליון ש"ח בגין הלוואה שנלקחה למימון פרויקט במגזר הזכיינות. באשדר יש ירידה של 12 מליון ש"ח לעומת 31.12.15 הנובעת מפירעון הלוואה בפרויקט טריו ומסיווג של הלוואה בפרויקט אגמים לחלות שוטפת. באשטרום נכסים יש ירידה של 102 מליון ש"ח לעומת 31.12.15 הנובעת, בין השאר, ממיון הלוואה בסך 38 מליון ש"ח בנכס בראש פינה לחלות שוטפת ומפרעון הלוואות.
הלוואות מאחרים	276,928	286,334	276,509	419	0.2%	(3.3)%	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	3,394,338	2,958,125	2,904,506	489,832	16.9%	14.7%	הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך 1,657 מליון ש"ח (1,509 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך 1,486 מליון ש"ח (1,327 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר בסך 670 מליון ש"ח (558 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בתמורה נטו של 357 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 135 מליון ש"ח. אשטרום נכסים הנפיקה אג"ח בתמורה נטו של 366 מליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 82 מליון ש"ח.
מכשירים פיננסיים נגזרים	37,072	37,209	48,866	(11,794)	(24.1)%	(0.4)%	התחייבות בגין גידור מכשירים פיננסיים בגין פרויקט נמל המפרץ. בתקופת הדו"ח ירדה התחייבות זו לעומת 31.12.15 ב-12 מליון ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	264,490	272,677	274,045	(9,555)	(3.5)%	(3.0)%	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	4,851,979	4,590,252	4,409,509	442,470	10.0%	5.7%	
סה"כ התחייבויות	7,836,930	7,179,977	7,124,970	711,960	10.0%	9.1%	

ו. הון עצמי

סעיף	ליום 30 בספטמבר		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	1,287,750	1,247,977	1,290,710	(2,960)	(0.2)%	3.2%	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ירד לעומת 31.12.15 ב-3 מליון ש"ח לאחר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 45 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי בסך 87 מליון ש"ח וכן הפסד כולל אחר בסך 44 מליון ש"ח מזה כ-61 מליון ש"ח הפרשי תרגום שליליים ורווח של 13 מליון ש"ח בגין גידור מכשירים פיננסיים בגין נמל המפרץ.
זכויות שאינן מקנות שליטה	721,939	646,222	697,119	24,820	3.6%	11.7%	זכויות שאינן מקנות שליטה עלו בתקופת הדו"ח ב-25 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי של 68 מליון ש"ח. דיבידנד שחולק למיעוט הביא לירידה של 46 מליון ש"ח.
סה"כ הון עצמי	2,009,689	1,894,199	1,987,829	21,860	1.1%	6.1%	סה"כ ההון העצמי עלה בתקופת הדו"ח ב-22 מליון ש"ח. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 20.4% 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 בספטמבר		לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביאור
	2015	2016	2015	2016	
3,228,942	839,622	1,051,331	2,334,624	2,612,653	הכנסות
2,689,600	704,888	851,994	1,965,822	2,161,475	עלות ההכנסות
539,342	134,734	199,337	368,802	451,178	רווח גולמי
59,003	1,341	(924)	3,911	8,250	עליית ערך נדל"ן להשקעה
36,947	7,951	8,587	27,994	25,583	הוצאות מכירה ושיווק
202,584	48,413	57,543	145,046	156,701	הוצאות הנהלה וכלליות
29,344	23,423	5,866	27,869	(3,418)	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
388,158	103,134	138,149	227,542	273,726	רווח תפעולי
(187,388)	(56,483)	(53,345)	(144,402)	(152,523)	הוצאות מימון
36,886	9,374	11,258	34,420	19,668	הכנסות מימון
67,559	18,370	11,824	37,817	47,854	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
62,520	12,224	26,881	29,211	33,760	מיסים על הכנסה
242,695	62,171	81,005	126,166	154,965	רווח נקי
132,694	43,595	52,790	76,308	86,786	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
110,001	18,576	28,215	49,858	68,179	רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

1-12/2015				1-9/2015				1-9/2016				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
6.8%	123,617	1,683,395	1,807,012	6.7%	90,432	1,249,648	1,340,080	7.7%	118,164	1,425,159	1,543,323	קבלנות בניה ותשתית בישראל
28.1%	2,207	5,648	7,855	37.7%	2,205	3,642	5,847	21.3%	1,278	4,730	6,008	זכיונות
6.1%	28,300	432,776	461,076	6.5%	21,931	317,297	339,228	6.4%	22,455	326,633	349,088	תעשיות
16.8%	14,564	72,166	86,730	13.9%	8,981	55,410	64,391	20.4%	19,011	73,990	93,001	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
22.8%	10,965	37,026	47,991	22.6%	8,183	28,075	36,258	3.5%	2,068	57,030	59,098	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
64.0%	8,522	4,785	13,307	64.3%	6,323	3,505	9,828	67.7%	6,825	3,251	10,076	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
77.5%	190,859	55,307	246,166	75.9%	142,027	45,154	187,181	78.8%	144,683	39,022	183,705	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
17.1%	153,356	745,799	899,155	13.7%	84,168	531,000	615,168	21.1%	137,561	513,102	650,663	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
14.9%	532,390	3,036,902	3,569,292	14.1%	364,250	2,233,731	2,597,981	15.6%	452,045	2,442,917	2,894,962	סה"כ לפני התאמות
-	6,952	(347,302)	(340,350)	--	4,552	(267,909)	(263,357)	--	(867)	(281,442)	(282,309)	התאמות
16.7%	539,342	2,689,600	3,228,942	15.8%	368,802	1,965,822	2,334,624	17.3%	451,178	2,161,475	2,612,653	סה"כ

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

7-9/2015				7-9/2016				
שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
7.4%	33,050	417,783	450,833	7.8%	39,457	466,429	505,886	קבלנות בניה ותשתית בישראל
13.8%	275	1,727	2,002	29.9%	598	1,399	1,997	זכיינות
5.9%	6,439	103,481	109,920	5.9%	6,506	103,256	109,762	תעשיות
14.5%	4,033	23,779	27,812	27.8%	13,827	35,855	49,682	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
4.6%	652	13,601	14,253	(7.6)%	(1,332)	18,780	17,448	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
61.3%	1,899	1,199	3,098	68.7%	2,200	1,002	3,202	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
80.2%	47,346	11,715	59,061	80.5%	47,848	11,607	59,455	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
15.4%	38,394	210,849	249,243	23.2%	86,787	287,430	374,217	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
14.5%	132,088	784,134	916,222	17.5%	195,891	925,758	1,121,649	סה"כ לפני התאמות
--	2,646	(79,246)	(76,600)	--	3,446	(73,764)	(70,318)	התאמות
16%	134,734	704,888	839,622	19.0%	199,337	851,994	1,051,331	סה"כ

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי:

היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדו"ח מסתכם בכ- 2,613 מליון ש"ח לעומת כ- 2,335 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 11.9%), ולעומת 3,229 מליון ש"ח בכל שנת 2015.

הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם בכ- 451 מליון ש"ח לעומת כ- 369 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 22.4%) ולעומת 539 מליון ש"ח בכל שנת 2015. שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 17.3% לעומת 15.8% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 16.7% בשנת 2015. עיקר העליה ברווח הגולמי הינה בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל, ובתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל.

היקף ההכנסות המאוחדות ברבעון השלישי לשנת 2016 מסתכם בכ- 1,051 מליון ש"ח לעומת כ- 840 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 25.3%).

הרווח הגולמי ברבעון השלישי לשנת 2016 הסתכם בכ- 199 מליון ש"ח לעומת כ- 135 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 48%). שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 19.0% לעומת 16.1% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום בקבלנות בניה ותשתית בישראל היתה עליה בהכנסות מ- 1,340 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 1,543 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ- 15.2%).

ברווח הגולמי היתה עליה מ- 90 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 118 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של 30.7%). שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עומד על 7.7% לעומת 6.7% בתקופה המקבילה אשתקד. היקף ההכנסות ברבעון השלישי לשנת 2016 מסתכם ב- 506 מליון ש"ח לעומת 451 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 12.3%). הרווח הגולמי ברבעון השלישי של שנת 2016 הסתכם ב- 39 מליון ש"ח לעומת 33 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 19.4%). שיעור הרווח הגולמי עלה מ- 7.4% ל- 7.8%.

בתחום הזכיינות ההכנסות בתקופת הדו"ח ובתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו בכ- 6 מליון ש"ח. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 1.3 מליון ש"ח לעומת 2.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 2.2 מליון ש"ח בכל שנת 2015. הרווח הגולמי בשנת 2015 כולל רווח מהחזר אגרות בניה והיטלים בסך 1.4 מליון ש"ח.

בתחום התעשייה היתה עליה בהכנסות מ- 339 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 349 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ- 2.9%).

הרווח הגולמי עלה מ- 21.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 22.5 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של 2.4%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 6.4% לעומת 6.5% בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בשיעור הרווח הגולמי נובעת מעליה במחירי חומרי הגלם.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ- 64 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 93 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ- 44.5%).

הרווח הגולמי הסתכם ל- 19 מליון ש"ח לעומת 9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מהתחלת העבודה בפרייקט בזמביה ברבעון השלישי של שנת 2016.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ-36 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-59 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ-63%).

הרווח גולמי ירד מ-8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-2 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל ההכנסות הסתכמו ב-10 מיליון ש"ח ללא שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד והרווח הגולמי הסתכם ב-6.8 מיליון ש"ח ללא שינוי מהותי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים היתה ירידה בהכנסות מ-187 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-184 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (ירידה של כ-1.8%). ההכנסות בתקופת הדו"ח כוללות 6.5 מיליון ש"ח הכנסות ממכירת פרויקט ויטאואר לעומת 15.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי עלה מ-142 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-145 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח. בנטרול רווחי פרויקט ויטאואר הסתכם הרווח הגולמי לסך 143 מיליון ש"ח לעומת 137 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר היתה עליה בהכנסות מ-615 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-651 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ-5.8%). במהלך תקופת הדו"ח אכלסה החברה 408 יח"ד לעומת 482 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. ההבדלים בין היקף ההכנסות לבין מספר היחידות שאוכלסו בתקופת הדו"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעים משוני בתמהיל הפרויקטים והדירות שאוכלסו.

הרווח הגולמי עלה מ-84 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-138 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח. שיעור הרווח הגולמי עלה מ-13.7% בתקופה המקבילה אשתקד ל-21.1% בתקופת הדו"ח. העליה בשיעור הרווח הגולמי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מהשוני בתמהיל הפרויקטים והדירות שאוכלסו וכן ממכירת קרקע בקרית מוצקין בשנת 2016 ברווח גולמי של כ-29%.

ב. עליית ערך נדל"ן להשקעה: בתקופת הדוח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה נטו בסך 8.3 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן בסך 3.9 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-26 מיליון ש"ח לעומת 28 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-157 מיליון ש"ח לעומת 145 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 8.1%) ולעומת 203 מיליון ש"ח בכל שנת 2015. העליה הינה בעיקר בתחום הקבלנות בישראל עקב העליה בהיקפי הפעילות בתחום. כמו כן יש עליה של 5 מיליון ש"ח בהפרשה לבונוס עקב העליה ברווחי החברה.

ה. הכנסות/הוצאות אחרות: הוצאות אחרות בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-3.4 מיליון ש"ח לעומת הכנסות אחרות בסך של כ-28 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 מליון ש"ח וכן רווח מממוש מניות רזידנט ברומניה ע"י הבנק בסך 17 מליון ש"ח.

ו. הוצאות מימון, נטו: הוצאות המימון, נטו הסתכמו בתקופת הדו"ח ב-133 מליון ש"ח (הוצאות מימון בסך 153 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון בסך 20 מליון ש"ח), לעומת הוצאות מימון, נטו בסך 110 מליון ש"ח (הוצאות מימון של 144 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון של 34 מליון ש"ח) בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הוצאות מימון, נטו של 151 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 לא היה שינוי במדד לעומת ירידה של המדד ב-0.2% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה הקודמת היו הכנסות מנגזר פיננסי בסך של 3.2 מליון ש"ח. כמו כן בתקופה המקבילה אשתקד נכלל רווח מממוש זכויות לרכישת מניות קונקט של כ-10 מליון ש"ח. כמו כן היה גידול בהיקף ההתחייבויות לזמן קצר וארוך לבנקים ולאחרים ואג"ח של 613 מליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ז. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו מסתכם ב-48 מליון ש"ח לעומת 38 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 68 מליון ש"ח בכל שנת 2015. עיקר הרווח בתקופת הדו"ח נובע מחוצות המפרץ כ-10 מליון ש"ח, ממגדלי הוד השרון כ-15 מליון ש"ח, מחברת סיטיפס וסיטיפס מפעיל כ-10.9 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-34 מליון ש"ח לעומת כ-29 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-155 מליון ש"ח והוא כולל רווח של 87 מליון ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה, לעומת רווח נקי של 126 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד מתוכו כ-76 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-111 מליון ש"ח לעומת רווח כולל של כ-46 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת רווח כולל של 141 מליון ש"ח בכל שנת 2015. הרווח הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך כ-155 מליון ש"ח, מרווח בגין גידור מכשירים פיננסיים בסך 13 מליון ש"ח (בגין נמל המפרץ) ורווח מעליית ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך 5.5 מליון ש"ח בניכוי הפרשי תרגום שליליים בסך של כ-63 מליון ש"ח הנובעים מירידת שער הדולר בתקופת הדו"ח ב-3.7% וירידת שער האירו ב-1% וכן מפחות המטבע הניגרי ביחס לדולר בשיעור של 35%. בתקופה המקבילה אשתקד היו הפרשי תרגום שליליים בסך 45 מליון ש"ח כתוצאה מירידת שער האירו ב-6.8% ועליית שער הדולר ב-0.9%.

הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם ב-42 מליון ש"ח לעומת רווח כולל של 9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5. נזילות ומקורות מימון

ליום 31.12.15		ליום 30.9.2015		ליום 30.9.2016		
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
21.9%	1,988	20.9%	1,894	20.4%	2,010	הון
48.4%	4,410	50.6%	4,590	49.3%	4,852	התחייבויות לזמן ארוך
29.7%	2,715	28.5%	2,590	30.3%	2,985	התחייבויות לזמן קצר
100%	9,113	100%	9,074	100%	9,847	סה"כ

ליום 30.9.2016 כ-20.4% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי. יחס ההון החוזר ליום 30.9.2016 עומד על 1.35 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 בנובמבר, 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-083976) (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 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2015	2015	2016	2015	2016	
245	76	147	187	212	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(23)	(55)	(157)	29	(356)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
3	244	80	112	434	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
					הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים
(2)	1	(1)	(1)	-	ושווי מזומנים
223	266	69	327	290	עליה במזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
233	294	677	233	456	התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
456	560	746	560	746	התקופה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדו"ח הסתמכו ב-212 מליון ש"ח לעומת 187 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הסעיפים העיקריים בתזרים מפעילות שוטפת הם סעיף הלקוחות שעלה ב-216 מליון ש"ח, סעיף מלאי הביניים בניכוי מקדמות שירד ב-165 מליון ש"ח, עלויות ריבית נטו בסך 159 מליון ש"ח ורכישת קרקעות לבנייה, נטו בסך 67 מליון ש"ח.

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ברבעון השלישי של שנת 2016 הסתכמו ב-147 מליון ש"ח לעומת 76 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים מזומן מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-356 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך 29 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה (בעיקר במגזר הזכיינות) בסך 247 מליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-434 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך 112 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך תקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בסך 884 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 144 מליון ש"ח, קיבלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך 189 מליון ש"ח, פרעה אג"ח בסך 338 מליון ש"ח, פרעה הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 187 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי מניות בסך 45 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 46 מליון ש"ח ושילמה ריבית בסך 169 מליון ש"ח.

6. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB בחודש מאי 2014. התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-IFRIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום. התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. החברה בוחנת את ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים ובכוונתה לאמץ את התקן החל מהדוחות הכספיים ביניים לרבעון הראשון של שנת 2017. להערכת החברה, כתוצאה מיישום לראשונה של התקן יגדל ההון העצמי של החברה ליום 1 בינואר 2017 בסך של 50-70 מליון ש"ח (חלק בעלי מניות החברה בסך של 40-60 מליון ש"ח). עיקר השפעת התקן באה לידי ביטוי בהכרה בהכנסות מחוזים למכירת דירות ושטחי משרדים לאורך תקופת הקמתם לעומת הכרה בהכנסות רק בעת המסירה בהתאם לתקנים הנהוגים כיום. הנתונים בדבר ההשפעה של היישום לראשונה של התקן מבוססים על הנחות הנהלת החברה לגבי שיעור השלמות הבנייה והיקפי מכירת הדירות הצפויים ליום 1 בינואר, 2017. לפיכך אין כל וודאות בדבר התממשות נתונים אלה ככל ותכניות הנהלת החברה לא יתממשו כצפוי.

7. 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 בספטמבר 2016	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	
5,132	5,111	5,322	קבלנות בניה ותשתית בישראל
284	988	972	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
419	465	471	תעשיות
5,835	6,564	6,765	סה"כ

8. חוב פיננסי נטו ליום 30 בספטמבר 2016 (באלפי ש"ח):

סה"כ חו"ל	סה"כ (ללא חברות ציבוריות)	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשרד	סה"כ (כולל חברות ציבוריות)	סה"כ חו"ל	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	סה"כ ישראל (ללא חברות ציבוריות)	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	כללי	
179,559	2,498,444	2,388,468	849,745	5,736,657	59,711	105,775	14,073	2,318,885	30,609	254,560	6,912	2,026,804	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	
80,075	348,567	318,341	78,988	745,896	3,134	3,114	73,827	268,492	5,828	2,463	29,778	230,423	מזומנים ושווי מזומנים	
31,542	150,924	152,761	438,781	742,466	1,676	399	29,467	119,382	0	23,264	541	95,577	השקעות לזמן קצר וחובות והשקעות אחרות לזמן ארוך	
67,942	1,998,953	1,917,366	331,976	4,248,295	54,901	102,262	(89,221)	1,931,011	24,781	228,833	(23,407)	1,700,804	התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	
588,816 (*)	0	0	0	0	146,249	316,657	125,910	(588,816)	43,236	112,688	256,622	(1,001,362)	אשראי בין מגזרי	
656,758	1,998,953	1,917,366	331,976	4,248,295	201,150	418,919	36,689	1,342,195	68,017	341,521	233,215	699,442	התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 בספטמבר 2016	
702,894	1,701,761	1,839,217	410,981	3,951,959	179,156	499,708	24,030	998,867	25,682	148,124	190,779	634,282	התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2015	

(*) נעשתה הקצאה מחדש של האשראי הבין מגזרי של המגזרים בחו"ל.

9. אירועים בתקופת הדו"ח ולאחריה

1. ביום 28 בינואר, 2016 זכתה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה) במכרז של החברה הממשלתית לדיוור והשכרה בע"מ, לבניית 350 יחידות דיוור במתחם הגדני"ע בתל אביב המיועדות להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנה. 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.
2. 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.
3. 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.
4. ביום 15 במרץ, 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.
5. 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.
6. 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).
7. 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.
8. ביום 19 באפריל, 2016 פרסמה מעלות S&P (להלן: "**מעלות**"), דוח דירוג ובו אושר דירוג החברה (ilA) באופק יציב, דירוג אגרות החוב של החברה (ilA). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 19 באפריל 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-052255).
9. 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 / "חתוררים", כי זרח חיפושי 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).
10. 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.

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 5 ביוני 2016 העביר המומחה ההנדסי לעניין הבוררות עם המדינה בקשר עם הרכבת הקלה בירושלים, את החלק המסכם של חוות דעתו בעניין לוח הזמנים. להערכת החברה, בהסתמך על יועציה המשפטיים, ובשים לב לעדכון סכום תביעותיה של החברה, אין שינוי בהערכות לגבי הסכומים אותם החברה צופה לקבל.
13. 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.
14. ביום 20 ביולי 2016, הנפיקה 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 ש"ח 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 מליון דולר, הממשלה באפריקה התקשרה בהסכם מימון לפרוייקט עם מוסד מימון בינלאומי ובכך התקיימו התנאים המתלים לכניסתו של ההסכם לתוקף. ביצוע הפרוייקט החל במהלך הרבעון השלישי לשנת 2016. ביום 21 ביולי 2016 התקבל בגין הפרוייקט סך של 30 מליון דולר.
16. ביום 26 בספטמבר, 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 100,254,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') הרשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, בתמורה כוללת של 99,051,000 ש"ח.
17. ביום 27 בספטמבר 2016 השלימה אשטרום נכסים הנפקה של 123,510,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 10) הרשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שתעמודנה לפירעון (קרב) בעשרה תשלומים שנתיים צמודים למדד המחירים לצרכן אשר יישולמו ביום 1 בינואר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2028. סך התמורה המיידית (ברוטו), במסגרת ההצעה לציבור הסתכמה בכ- 123,510 אלפי ש"ח.
18. ביום 5 באוקטובר 2016, דיווחה אשטרום נכסים כי ביום 29 בספטמבר 2016, חתמה Ashtoh 2009 V.B Properties (חברה נכדה בבעלות מלאה של אשטרום נכסים) על הסכם למכירת מלוא החזקותיה בפרויקט לשותפה בשותפות, צד ג', וזאת בתמורה לקבלת מלוא הלוואת הבעלים שהעמידה לפרויקט בסך של 3,900 אלפי יורו בתוספת ריבית בסך של 544 אלפי יורו. כמו כן, שולמו לאשטרום נכסים באותו מועד סך של 1,256 אלפי יורו תמורת מניותיה בפרויקט אשר הועברו לרוכש.
19. ביום 5 באוקטובר 2016, דיווחה אשטרום נכסים כי שותפות שהוקמה על פי הדין הגרמני, אשר השותפים בה הינם Ashtoh 2011 (חברה נכדה בבעלות מלאה של אשטרום נכסים (המחזיקה בשותפות ב- 80% ביחד עם שותף נוסף המחזיק ב- 20%, שהינו, למיטב ידיעת אשטרום נכסים, אינו קשור לאשטרום נכסים) (להלן: "השותפות") חתמה על הסכם לרכישת משרד בעיר המבורג, גרמניה, בשטח של כ- 10,440 מ"ר כן 83 חנויות מקרן נדל"ן שהינה צד ג' שאינו קשור לאשטרום נכסים. התמורה בגין הנכס האמור מסתכמת לסך של כ- 20.4 מיליון יורו בתוספת עלויות רכישה נלוות בסך של כ- 1.9 מיליון יורו.

20. ביום 9 באוקטובר 2016, דיווחה אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "אשדר") כי ביום 6 באוקטובר 2016 החליט בית המשפט לאשר את בקשת הצדדים לסיום הליך, בדבר תובענה ובקשה שהוגשה לבית המשפט ובה לאשר תובענה ייצוגית כנגד אשדר, וקבע תשלום גמול למבקש האישור ושכ"ט זניחים לאשדר.
21. ביום 13 באוקטובר 2016, דיווחה אשטרום נכסים כי השותפות חתמה על הסכם לרכישת מבנה משרדים בעיר נורדרשטט, הממוקמת ליד המבורג, בגרמניה, בשטח בנוי של כ- 12,313 מ"ר וכן 208 חנויות. התמורה בגין הנכס האמור הינה בסך של 15.76 מיליון יורו בתוספת עלויות נלוות של כ- 1.9 מיליון יורו.
22. ביום 27 באוקטובר 2016 דיווחה אשטרום נכסים כי הועמדה הלוואה, למגדלי הוד השרון בע"מ (חברה בת בבעלות 42.34% של אשטרום נכסים), מגוף מוסדי, צד שלישי שאינו קשור לחברה, בסך של 350 מיליון ש"ח שתשמש אותה, בין היתר, לשם מחזור חוב קיים לבנק.
23. ביום 7 בנובמבר 2016 מכרה אשטרום נכסים את מלוא אחזקותיה במניות מבטח שמיר (8.77% מהונה של מבטח שמיר) בתמורה לסך של 77.7 מיליון ש"ח.

10. 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. בתקופת הדוח, 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 ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 בספטמבר, 2016 (באלפי ש"ח):

1.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הדולר :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.09.16	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
8,401	4,201	(84,013)	(4,201)	(8,401)

עודף התחייבויות בדולר ארה"ב

2.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.09.16	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
49,862	24,931	(498,618)	(24,931)	(49,862)

עודף התחייבויות באירו

3.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הניירה הניגרית :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.09.16	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
(4,055)	(2,028)	40,554	2,028	4,055

עודף נכסים בניירה ניגרית

4.

מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.09.16	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

השקלית

(23,043)	(11,060)	(270,953)	10,233	19,714
21,371	10,685	(1,068,543)	(10,685)	(21,371)

הלוואות בריבית קבועה

הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

האירו

(27,490)	(13,802)	(434,698)	13,836	27,661
1,433	716	(71,627)	(716)	(1,433)

הלוואות בריבית קבועה

הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

הדולרית

1,671	836	(83,565)	(836)	(1,671)
-------	-----	----------	-------	---------

הלוואות בריבית משתנה

5.

מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.09.16	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(43,863)	(21,931)	438,626	21,931	43,863	ניירות ערך סחירים
402,681	201,341	(4,026,814)	(201,341)	(402,681)	אגרות חוב

6.

מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל- 30.09.16	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
40,810	20,405	(2,040,476)	(20,405)	(40,810)	יתרות צמודות למדד המחירים: עודף התחייבויות צמודות

ד. לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2016, וליום 31 בדצמבר, 2015, ראו נספח א' לדוח זה.

11. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

סדרה (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.ג בעת ההנפקה	ע.ג. ליום 30.9.2016	ע.ג. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.9.2016	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.9.2016	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.9.2016 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	האם המירות לני"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה
א' (1)	כן	28.5.14 23.7.15 18.7.16 26.9.16	603,074,000	603,074,000	603,074	5,671	590,012	592,581	שיעור ריבית שנתית 2.4%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל)(1)	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל)(1)	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (2)	כן	28.5.14 23.7.15 21.2.16	1,207,072,000	1,086,364,800	1,086,365	17,876	1,066,521	1,129,168	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2%	-	בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל)(2)	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל)(2)	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
סה"כ:			1,810,146,000	1,689,438,800	1,689,439	23,547	1,656,533	1,721,749							

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	25.9.2016
ב'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ	25.9.2016

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 בספטמבר 2016, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-2 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-23.8%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-44.1%.

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.

12. 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 534 אלפי ש"ח. לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2016 :

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
רכוש שוטף							
745,896	0	8,377	62,178	100,464	0	574,877	מזומנים ושווי מזומנים
647,225	0	1,420	5,162	0	0	640,643	השקעות לזמן קצר
1,036,284	0	76,394	1,207	732	10,826	947,125	לקוחות והכנסות לקבל
209,006	133,743	3,510	3,217	11,010	11,559	45,967	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,296,016	1,296,016	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
78,857	78,857	0	0	0	0	0	מלאי
השקעות וחובות לזמן ארוך							
945,029	945,029	0	0	0	0	0	קרקעות
491,471	491,471	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
102,745	0	0	0	0	102,745	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
78,306	78,306	0	0	0	0	0	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,599,760	2,599,760	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
870,759	829,124	0	0	0	37,024	4,611	חברות כלולות ואחרות
107,864	533	0	38,193	399	7,774	60,965	חובות והשקעות אחרים
442,098	442,098	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
13,160	13,160	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
182,143	182,143	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
9,846,619	7,090,240	89,701	109,957	112,605	169,928	2,274,188	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות							
(302,633)	0	0	0	(11)	0	(302,622)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(162,100)	0	0	0	0	0	(162,100)	אשראי מאחרים *
(752,094)	0	(18,350)	(33,872)	(26,008)	(38,488)	(635,376)	קבלני משנה וספקים
(145,264)	0	0	0	0	0	(145,264)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(651,112)	(53,270)	(5,137)	0	(85,078)	0	(507,627)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(250,241)	(61,502)	(5,580)	(35,793)	(1,095)	(68,624)	(77,647)	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות ז"א							
(1,459,206)	0	(13,191)	(501,838)	(84,426)	(214,529)	(645,222)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(3,812,718)	0	0	0	0	(1,888,763)	(1,923,955)	אגרות חוב *
(37,072)	0	0	(37,072)	0	0	0	מכשירים פיננסיים נגזרים
(14,757)	0	(105)	0	0	0	(14,652)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(249,733)	(249,733)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(7,836,930)	(364,505)	(42,363)	(608,575)	(196,618)	(2,210,404)	(4,414,465)	סה"כ התחייבויות
2,009,689	6,725,735	47,338	(498,618)	(84,013)	(2,040,476)	(2,140,277)	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 בספטמבר, 2016

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2016

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	סקירת דוחות כספיים ביניים
4-5	מאזנים מאוחדים
6	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-15	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-25	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 בספטמבר 2016 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-8% וכ-6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-133 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2016, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-7 מליון ש"ח וכ-2 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

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

נכסים שוטפים

455,721	560,017	745,896	מזומנים ושווי מזומנים
539,466	528,730	647,225	השקעות לזמן קצר
916,851	909,535	1,036,284	לקוחות והכנסות לקבל
139,541	123,557	213,392	חייבים ויתרות חובה
1,433,099	1,457,384	1,296,016	מלאי בניינים, קרקעות ושטחי מסחר למכירה
74,329	94,163	78,857	מלאי
3,559,007	3,673,386	4,017,670	

נכסים לא שוטפים

915,072	829,763	945,029	קרקעות לבנייה
239,950	235,640	491,471	נדל"ן להשקעה בהקמה
100,716	102,451	98,359	חייבים בגין הסדרי זכיון
71,536	78,866	78,306	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,606,777	2,588,319	2,599,760	נדל"ן להשקעה
833,233	797,810	870,759	חברות כלולות
124,700	116,794	107,864	חובות והשקעות אחרות
459,378	439,921	442,098	רכוש קבוע, נטו
13,863	14,985	13,160	נכסים בלתי מוחשיים
188,567	196,241	182,143	מסים נדחים
5,553,792	5,400,790	5,828,949	
9,112,799	9,074,176	9,846,619	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2015 2016		
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
166,303	129,930	302,633	אשראי מתאגידים בנקאיים
110,000	110,000	162,100	הלוואות מאחרים
688,078	603,397	721,507	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
704,397	638,654	752,094	קבלני משנה וספקים
170,994	135,548	145,264	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
619,365	705,301	651,112	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
256,324	266,895	250,241	זכאים ויתרות זכות
2,715,461	2,589,725	2,984,951	
התחייבויות לא שוטפות			
905,583	1,035,907	879,151	הלוואות מתאגידים בנקאיים
276,509	286,334	276,928	הלוואות מאחרים
2,904,506	2,958,125	3,394,338	אגרות חוב
48,866	37,209	37,072	מכשירים פיננסיים נגזרים
15,309	21,486	14,757	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
258,736	251,191	249,733	מסים נדחים
4,409,509	4,590,252	4,851,979	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
56,970	56,970	56,970	הון מניות
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
838,950	782,079	880,736	יתרת רווח
(158,791)	(144,653)	(203,537)	קרנות
1,290,710	1,247,977	1,287,750	
697,119	646,222	721,939	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,987,829	1,894,199	2,009,689	סה"כ הון
9,112,799	9,074,176	9,846,619	

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	29 בנובמבר, 2016 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	--	-----------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)					
3,228,942	839,622	1,051,331	2,334,624	2,612,653	הכנסות
2,689,600	704,888	851,994	1,965,822	2,161,475	עלות ההכנסות
539,342	134,734	199,337	368,802	451,178	רווח גולמי
59,003	1,341	(924)	3,911	8,250	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
598,345	136,075	198,413	372,713	459,428	
36,947	7,951	8,587	27,994	25,583	הוצאות מכירה ושיווק
202,584	48,413	57,543	145,046	156,701	הוצאות הנהלה וכלליות
29,344	23,423	5,866	27,869	(3,418)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
388,158	103,134	138,149	227,542	273,726	רווח תפעולי
(187,388)	(56,483)	(53,345)	(144,402)	(152,523)	הוצאות מימון
36,886	9,374	11,258	34,420	19,668	הכנסות מימון
67,559	18,370	11,824	37,817	47,854	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
305,215	74,395	107,886	155,377	188,725	רווח לפני מסים על הכנסה
62,520	12,224	26,881	29,211	33,760	מסים על הכנסה
242,695	62,171	81,005	126,166	154,965	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל:
132,694	43,595	52,790	76,308	86,786	בעלי מניות החברה
110,001	18,576	28,215	49,858	68,179	זכויות שאינן מקנות שליטה
242,695	62,171	81,005	126,166	154,965	
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
1.61	0.53	0.64	0.92	1.05	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 בספטמבר 2015		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015		
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
242,695	62,171	81,005	126,166	154,965	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
19,943	8,371	-	12,719	-	הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
(19,943)	(8,371)	1,484	(12,719)	5,550	עליית (ירידת) ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(31,017)	15,850	3,234	(27,110)	12,723	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(66,389)	48,783	(26,860)	(38,808)	(61,383)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(8,094)	(8,094)	-	(8,094)	-	העברה לרווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ
(9,876)	4,654	(2,637)	(6,273)	(1,799)	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(115,376)	61,193	(24,779)	(80,285)	(44,909)	
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
13,420	-	-	-	614	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
485	-	-	-	-	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
13,905	-	-	-	614	
(101,471)	61,193	(24,779)	(80,285)	(44,295)	סה"כ הפסד כולל אחר
141,224	123,364	56,226	45,881	110,670	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
51,604	94,013	31,698	8,871	42,478	בעלי מניות החברה
89,620	29,351	24,528	37,010	68,192	זכויות שאינן מקנות שליטה
141,224	123,364	56,226	45,881	110,670	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין נכסים פיננסיים למכירה	התאמות הנובעות מדרגים דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון		
יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר)											
56,970	553,581	25,013	838,950	93,054	-	(202,592)	(31,017)	(43,249)	1,290,710	697,119	1,987,829
רווח נקי											
-	-	-	86,786	-	-	-	-	-	86,786	68,179	154,965
-	-	-	-	614	2,990	(60,635)	12,723	-	(44,308)	13	(44,295)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר											
-	-	-	86,786	614	2,990	(60,635)	12,723	-	42,478	68,192	110,670
סה"כ רווח (הפסד) כולל הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	(438)	(438)	656	218
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	783	783
עלות תשלום מבוסס מניות											
-	-	-	(45,000)	-	-	-	-	-	(45,000)	-	(45,000)
דיבידנד לבעלי המניות											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,699)	(45,699)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	888	888
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	888	888
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה											
56,970	553,581	25,013	880,736	93,668	2,990	(263,227)	(18,294)	(43,687)	1,287,750	721,939	2,009,689
יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 קרן	יתרת רווח	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	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	יתרה ליום 1 בינואר, 2015 (מבוקר)
-	-	-	76,308	-	-	-	-	-	76,308	49,858	126,166	רווח נקי
-	-	-	-	-	-	(40,327)	(27,110)	-	(67,437)	(12,848)	(80,285)	סה"כ הפסד כולל אחר
-	-	-	76,308	-	-	(40,327)	(27,110)	-	8,871	37,010	45,881	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	-	-	-	-	(463)	(463)	(12,457)	(12,920)	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	(6,764)	(6,764)	48,094	41,330	הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,504	1,504	מקנות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(30,000)	-	-	-	-	-	(30,000)	-	(30,000)	דיבידנד לבעלי המניות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,157)	(27,157)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,223	1,223	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
56,970	553,581	25,013	782,079	79,634	-	(178,941)	(27,110)	(43,249)	1,247,977	646,222	1,894,199	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015

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	827,946	93,668	2,192	(238,103)	(21,528)	(43,687)	1,256,052	710,369	1,966,421
-	-	-	52,790	-	-	-	-	-	52,790	28,215	81,005
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,687)	(24,779)
-	-	-	52,790	-	798	(25,124)	3,234	-	31,698	24,528	56,226
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260	260
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,521)	(13,521)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	303	303
56,970	553,581	25,013	880,736	93,668	2,990	(263,227)	(18,294)	(43,687)	1,287,750	721,939	2,009,689

יתרה ליום 1 ביולי, 2016

רווח נקי

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן

מקנות שליטה

מיון זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הון	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה									

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
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)	(20,381)	(101,471)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	-	133,179	13,420	(63,978)	-	-	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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

242,695	62,171	81,005	126,166	154,965
---------	--------	--------	---------	---------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(7,511)	(7,511)	-	(7,511)	-
(8,932)	(2,600)	19	(2,600)	(769)
(67,559)	(18,370)	(11,824)	(37,817)	(47,854)
22,830	3,224	(2,062)	7,809	(4,744)
(2,925)	(57)	(834)	(2,459)	(2,471)
(14,045)	4,646	5,678	(5,049)	1,311
-	-	(9,089)	-	(9,089)
(17,223)	(17,223)	-	(17,223)	-
1,814	3	-	7	(6)
(6,758)	380	4	(1,377)	(547)
39,612	6,670	9,403	27,713	30,408
(59,003)	(1,341)	924	(3,911)	(8,250)
11,235	610	4,901	3,804	9,983
2,000	502	260	1,504	783
(648)	(78)	(340)	(52)	(468)
99	(33)	14	33	193
930	(323)	(403)	293	134
6,511	8,359	-	3,443	6
(10,490)	(10,490)	-	(10,490)	-
175,103	25,316	27,178	108,999	158,960
65,040	(8,316)	23,829	65,116	127,580

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(69,993)	60,855	(76,199)	(49,562)	(215,507)
(276,543)	(70,743)	(31,297)	(172,245)	(67,156)
144,433	52,201	68,495	114,466	165,031
155,696	(8,944)	85,925	123,642	61,183
(46,407)	33,369	46,924	16,301	(56,449)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

17,250	-	3,885	9,250	12,163
(36,711)	(11,514)	(8,349)	(30,591)	(28,217)
3,338	150	184	511	2,490
(16,123)	(11,364)	(4,280)	(20,830)	(13,564)
245,205	75,860	147,478	186,753	212,532

דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

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 בספטמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(45,695)	(16,873)	(3,744)	(41,544)	(9,976)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	(706)	-	(1,202)	השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
4,088	1,036	1,097	3,041	3,227	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(52,735)	(12,024)	(37,144)	(34,885)	(246,713)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(54,730)	(8,680)	(8,699)	(38,590)	(26,227)	רכישת רכוש קבוע
80	6,340	28,103	5,361	5,803	גביית הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
-	-	5,293	-	5,293	תמורה מממוש השקעה בחברה כלולה
(62,572)	(48,069)	-	(49,473)	-	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
10,490	10,490	-	10,490	-	תמורה מממוש זכויות מותנות
145,098	13,051	(144,873)	155,779	(107,977)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
13,533	-	4,097	5,822	10,240	תמורה מממוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(19,610)	(2,884)	(2,674)	(3,317)	(5,410)	מתן הלוואות והפקדת פקדונות לזמן ארוך
24,419	655	378	5,571	7,614	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
617	-	-	617	-	מזומנים שנבעו מאיחוד לראשונה של חברה שהיתה כלולה (א)
14,478	1,658	1,837	10,763	9,625	ריבית שהתקבלה
(22,539)	(55,300)	(157,035)	29,635	(355,703)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
253,654	11,440	13,538	237,241	144,427	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(240,188)	(48,384)	(103,151)	(200,728)	(186,596)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(70,000)	-	-	(70,000)	-	פרעון הלוואות מבעלי מניות
553,387	434,091	277,409	553,387	884,484	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(273,328)	(62,908)	(62,515)	(219,419)	(338,448)	פרעון אגרות חוב
(12,920)	-	-	(12,920)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
44,514	(3,013)	-	41,330	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)	דיבידנד לבעלי המניות
(28,531)	(2,203)	(13,521)	(27,157)	(45,699)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,255)	(58,023)	(3,496)	(39,887)	188,767	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
(189,581)	(26,974)	(29,015)	(119,762)	(168,585)	ריבית ששולמה
2,568	244,026	79,249	112,085	433,568	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(2,061)	1,032	(552)	(1,004)	(222)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
223,173	265,618	69,140	327,469	290,175	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
232,548	294,399	676,756	232,548	455,721	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
455,721	560,017	745,896	560,017	745,896	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2015	2016	2015
2016	2016	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)	(532)	-	(532)	-
60,489	60,489	-	60,489	-
(69,086)	(69,086)	-	(69,086)	-
(8,094)	(8,094)	-	(8,094)	-
17,223	17,223	-	17,223	-
-	-	-	-	-

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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.

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB בחודש מאי 2014.

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-31 SIC הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי השוואה.

החברה בוחנת את ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים ובכוונתה לאמץ את התקן החל מהדוחות הכספיים ביניים לרבעון הראשון של שנת 2017. להערכת החברה, כתוצאה מיישום לראשונה של התקן צפויה החברה להכיר בגידול מהותי בהון ליום 1 בינואר 2017. עיקר השפעת התקן באה לידי ביטוי בהכרה בהכנסות מחוזים למכירת דירות ושטחי משרדים לאורך תקופת הקמתם לעומת הכרה בהכנסות רק בעת המסירה בהתאם לתקנים הנהוגים כיום.

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 בספטמבר		31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2015	2016
אלפי ש"ח					

נכסים פיננסיים

133,734	135,150	128,642	104,904	106,588	101,543	חייבים בגין הסדרי זכיון (1)
---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------------------------

התחייבויות פיננסיות

787,403	821,593	706,466	767,060	798,306	687,013	הלוואות בריבית קבועה (1)
3,344,479	3,392,026	4,026,814	3,292,863	3,380,264	3,869,991	אגרות חוב (2)
4,131,882	4,213,619	4,733,280	4,059,923	4,178,570	4,557,004	

(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 בחו"ל, יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל, נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל, נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים ויזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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)										
1,315,616	6,008	294,486	93,001	59,098	10,076	183,705	650,663	2,612,653	-	2,612,653
227,707	-	54,602	-	-	-	-	-	282,309	(282,309)	-
1,543,323	6,008	349,088	93,001	59,098	10,076	183,705	650,663	2,894,962	(282,309)	2,612,653
1,425,159	4,730	326,633	73,990	57,030	3,251	39,022	513,102	2,442,917	(281,442)	2,161,475
118,164	1,278	22,455	19,011	2,068	6,825	144,683	137,561	452,045	(867)	451,178
-	-	-	-	-	9,369	(2,160)	(46)	7,163	1,087	8,250
1,005	-	7,046	-	1,179	12	2,853	13,488	25,583	-	25,583
65,803	1,974	13,354	21,735	8,789	2,098	22,155	21,635	157,543	(842)	156,701
51,356	(696)	2,055	(2,724)	(7,900)	14,084	117,515	102,392	276,082	1,062	277,144
הוצאות אחרות										
(3,418)										
רווח תפעולי										
273,726										
הוצאות מימון, נטו										
132,855										
רווחי חברות כלולות										
47,854										
רווח לפני מסים על ההכנסה										
188,725										

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2015										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
1,135,433	5,847	280,518	64,391	36,258	9,828	187,181	615,168	2,334,624	-	2,334,624
204,647	-	58,710	-	-	-	-	-	263,357	(263,357)	-
1,340,080	5,847	339,228	64,391	36,258	9,828	187,181	615,168	2,597,981	(263,357)	2,334,624
1,249,648	3,642	317,297	55,410	28,075	3,505	45,154	531,000	2,233,731	(267,909)	1,965,822
90,432	2,205	21,931	8,981	8,183	6,323	142,027	84,168	364,250	4,552	368,802
2,741	-	-	-	-	(1,018)	2,188	-	3,911	-	3,911
2,940	-	5,829	-	719	12	2,726	15,768	27,994	-	27,994
56,595	592	13,843	23,969	7,576	1,970	22,818	19,462	146,825	(1,779)	145,046
33,638	1,613	2,259	(14,988)	(112)	3,323	118,671	48,938	193,342	6,331	199,673
הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות										
הכנסות אחרות										27,869
רווח תפעולי										227,542
הוצאות מימון, נטו										109,982
רווחי חברות כלולות										37,817
רווח לפני מסים על ההכנסה										155,377

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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)										
449,295	1,997	96,035	49,682	17,448	3,202	59,455	374,217	1,051,331	-	1,051,331
56,591	-	13,727	-	-	-	-	-	70,318	(70,318)	-
505,886	1,997	109,762	49,682	17,448	3,202	59,455	374,217	1,121,649	(70,318)	1,051,331
466,429	1,399	103,256	35,855	18,780	1,002	11,607	287,430	925,758	(73,764)	851,994
39,457	598	6,506	13,827	(1,332)	2,200	47,848	86,787	195,891	3,446	199,337
-	-	-	-	-	(1,032)	(414)	-	(1,446)	522	(924)
407	-	2,308	-	377	-	980	4,515	8,587	-	8,587
25,779	706	4,962	6,900	3,074	645	7,154	8,628	57,848	(305)	57,543
13,271	(108)	(764)	6,927	(4,783)	523	39,300	73,644	128,010	4,273	132,283
5,866										
138,149										
42,087										
11,824										
107,886										

הכנסות מלקוחות חיצוניים
הכנסות בין מגזריות

סה"כ ההכנסות
עלות ההכנסות

רווח גולמי

עליית (ירידת) ערך נדל"ן
להשקעה

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח (הפסד) מפעילות

הכנסות אחרות

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

רווחי חברות כלולות

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2015										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
391,356	2,002	92,797	27,812	14,253	3,098	59,061	249,243	839,622	-	839,622
59,477	-	17,123	-	-	-	-	-	76,600	(76,600)	-
450,833	2,002	109,920	27,812	14,253	3,098	59,061	249,243	916,222	(76,600)	839,622
417,783	1,727	103,481	23,779	13,601	1,199	11,715	210,849	784,134	(79,246)	704,888
33,050	275	6,439	4,033	652	1,899	47,346	38,394	132,088	2,646	134,734
-	-	-	-	-	(1,194)	2,535	-	1,341	-	1,341
980	-	2,033	-	205	-	502	4,231	7,951	-	7,951
19,505	307	4,016	7,034	2,590	633	7,895	6,939	48,919	(506)	48,413
12,565	(32)	390	(3,001)	(2,143)	72	41,484	27,224	76,559	3,152	79,711
הכנסות מלקוחות חיצוניים										
הכנסות בין מגזריות										
סה"כ ההכנסות										
עלות ההכנסות										
רווח גולמי										
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה										
הוצאות מכירה ושיווק										
הוצאות הנהלה וכלליות										
רווח (הפסד) מפעילות										
הכנסות אחרות										
רווח תפעולי										
הוצאות מימון, נטו										
רווחי חברות כלולות										
רווח לפני מסים על ההכנסה										
23,423										
103,134										
47,109										
18,370										
74,395										

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 (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)	-	-
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
3,920	-	8,024	-	1,086	31	3,361	20,525	36,947	-	36,947
81,537	924	17,795	32,062	10,223	2,750	32,458	27,435	205,184	(2,600)	202,584
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 ושיווק										
הוצאות 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 בספטמבר, 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 28 במרס, 2016 התקשרה אשטרום נכסים בהסכם רכישה עם דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ (להלן: "דן") לפיו תרכוש אשטרום נכסים 50% מזכויותיה של דן בקרקע בעיר בני ברק, ששטחה כ-15.5 דונם בתמורה לסך של כ-92 מליון ש"ח. נכון ליום המאזן שולמו סך של 55 מליון ש"ח והיתרה תשולם במועד מסירת החזקה בנכס. עלות ההשקעה מוצגת בסעיף מלאי בניינים, קרקעות ושטחי מסחר למכירה.

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

בכוונת הצדדים להקים על הקרקע שני בניינים בייעוד למשרדים ולמסחר שיוקמו וייבנו מעל מרתפי חנייה תת קרקעיים בשטח כולל של כ- 94,000 מ"ר שטחי שיווק והכל על פי הקבוע בהסכם השיתוף. להערכת אשטרום נכסים, היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט בגין שני הבניינים, מרתפי החנייה והשטחים כאמור, לאחר רכישת הקרקע, יהיה כ- 738 מיליון ש"ח (חלק אשטרום נכסים כ-369 מיליון ש"ח) ויתפרש על פני תקופה של מספר שנים. עבודות החפירה והדיפון של החניון צפויות להתחיל לקראת סוף שנת 2016.

ט. ביום 19 באפריל, 2016 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

י. בהמשך לאמור בבאור 4'ג2 (לדוחות הכספיים השנתיים בדבר תביעה ייצוגית כנגד סיטיפס ואגד תעבורה על סך של כ- 62 מיליון ש"ח, בחודש אפריל 2016 המבקשת הגישה הודעת הסתלקות נגד החברה ללא צו להוצאות והיא אושרה על ידי בית המשפט.

יא. בהמשך לאמור בבאור 27'ה3 (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 מיליון 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. השותפות הודיעה לחברה כי הממונה על ענייני הנפט אישר בעל פה דחיה של חודש ימים של המועד להגשת בקשה לוועדה המחוזית לקידוח חלמיש דהיינו עד לתאריך 1 בדצמבר 2016.

יב. בהמשך לאמור בבאור 27'ג5 (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 6 באוקטובר 2016 החליט בית המשפט לאשר את בקשת הצדדים לסיום ההליך נגד אשדר וקבע תשלום גמול למבקש האישור ותשלום שכר טרחה זניחים לאשדר.

יג. ביום 29 במאי 2016 הומצאה לסיטיפס בקשה לאישור תביעה כייצוגית שהוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד סיטיפס בסך של כ- 191 מיליון 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. ביום 13 בנובמבר 2016 הגישה סיטיפס תגובה לבקשת האישור בו טענה כי הבקשה לאישור מופרכת, מופרזת וחסרת כל יסוד. בשים לב לשלב המקדמי בו מצוי ההליך, אין באפשרות החברה ויועציה המשפטיים של סיטיפס להעריך את סיכויי בקשת האישור להתקבל. יחד עם זאת, בזהירות המתבקשת, מעריכים יועציה המשפטיים של סיטיפס כי הסיכוי שהבקשה תתקבל נמוך מ-50% ובשל האמור, לא נרשמה הפרשה בדוחותיה הכספיים של סיטיפס בגין תביעה זו.

יד. בהמשך לאמור בבאור 27'ג2 (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.

טו. בהמשך לאמור בבאור 14'ג3 (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 המשפטיים, ובשים לב לעדכון סכום תביעותיה של החברה, אין שינוי בהערכות לגבי הסכומים אותם החברה צופה לקבל.

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

- טז. 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.
- יז. 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 לפרויקט עם מוסד מימון בינלאומי ובכך התקיימו התנאים המתלים לכניסתו של ההסכם לתוקף. ביום 21 ביולי 2016 התקבל בגין הפרויקט סך של 30 מליון דולר ארה"ב. ביצוע הפרויקט החל במהלך הרבעון השלישי לשנת 2016.
- יח. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 26 בספטמבר, 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 100,254,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 99,051 אלפי ש"ח.
- יט. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 27 בספטמבר, 2016 הקצתה אשטרום נכסים 123,510,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 10) הרשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שתעמודנה לפירעון (קרן) בעשרה תשלומים שנתיים צמודים למדד המחירים לצרכן אשר ישולמו ביום 1 בינואר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2028. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תישא ריבית שנתית קבועה של 3.06% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים. סך התמורה ברוטו הסתכמה ב- 123,510 אלפי ש"ח.
- כ. בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2016 חתמה שותפות, בה מחזיקה אשטרום נכסים 80% מהזכויות, על הסכמים לרכישת שני נכסים מניבים בגרמניה בעלות כוללת של כ- 40 מליון אירו. חלק אשטרום נכסים בהון העצמי שיושקע בנכסים הינו כ- 11 מליון אירו והיתרה תמומן באמצעות הלוואות בנקאיות. השלמת העסקאות כפופה להתקיימות תנאים מתלים.
- כא. ביום 7 בנובמבר, 2016 מכרה אשטרום נכסים את מלוא אחזקותיה במניות מבטח שמיר אחזקות בע"מ בתמורה לסך של 77.7 מליון ש"ח. השקעה זו כלולה בסעיף נכסים פיננסיים זמינים למכירה. כתוצאה ממכירה זו הכנסות המימון בדוח רווח והפסד של החברה ברבעון הרביעי של השנה יכללו רווח בסך של כ- 12 מליון ש"ח לפני מס (לרבות בגין העברה לרווח והפסד בסך של כ- 7.4 מליון ש"ח של רווח כולל אחר שנכלל בדוח על הרווח הכולל לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016).

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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-470 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2016 ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-7 וכ-2 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2016 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

נכסים שוטפים

177,564	200,666	250,743	מזומנים ושווי מזומנים
65,723	26,862	95,577	השקעות לזמן קצר
451,285	456,134	621,691	לקוחות והכנסות לקבל
44,165	45,843	77,581	חייבים ויתרות חובה
158,787	180,191	186,850	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
897,524	909,696	1,232,442	

נכסים לא שוטפים

1,504,115	1,499,218	1,543,555	השקעה בחברות מוחזקות
655,743	619,727	663,172	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
-	-	154,574	נדל"ן להשקעה בהקמה
100,716	102,451	98,359	חייבים בגין הסדר זכיון
36,963	28,858	28,753	חובות והשקעות אחרות
184,180	165,482	186,714	רכוש קבוע
75,794	80,375	75,794	מסים נדחים
2,557,511	2,496,111	2,750,921	
3,455,035	3,405,807	3,983,363	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

-	-	95,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
110,000	110,000	150,000	הלוואות מאחרים
114,198	110,391	169,047	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
218,277	209,695	273,551	קבלני משנה וספקים
9,322	13,336	44,494	מקדמות ממזמיני עבודות
97,454	103,021	85,398	זכאים ויתרות זכות
11,181	11,637	11,584	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
560,432	558,080	829,074	

התחייבויות לא שוטפות

35,314	36,001	132,812	הלוואות מתאגידים בנקאיים
191,566	197,044	177,583	הלוואות מאחרים
1,318,577	1,317,191	1,508,923	אגרות חוב
48,866	37,209	37,072	מכשירים פיננסיים נגזרים
9,570	12,305	10,149	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,603,893	1,599,750	1,866,539	

הון

56,970	56,970	56,970	הון המניות
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
838,950	782,079	880,736	יתרת רווח
(158,791)	(144,653)	(203,537)	קרנות הון
1,290,710	1,247,977	1,287,750	
3,455,035	3,405,807	3,983,363	

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
1,184,717	295,440	372,419	885,553	1,134,702	הכנסות
1,086,627	269,300	336,872	813,302	1,037,696	עלות ההכנסות
98,090	26,140	35,547	72,251	97,006	רווח גולמי
25,604	6,038	15,735	15,849	29,071	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
4,132	4,396	(1)	4,377	(2,222)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
76,618	24,498	19,811	60,779	65,713	רווח תפעולי
40,650	15,357	7,132	31,661	26,688	הכנסות מימון
(75,460)	(22,090)	(23,219)	(55,946)	(65,658)	הוצאות מימון
41,808	17,765	3,724	36,494	26,743	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
90,886	25,830	49,066	39,814	60,043	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
132,694	43,595	52,790	76,308	86,786	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 בספטמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
132,694	43,595	52,790	76,308	86,786	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)	15,850	3,234	(27,110)	12,723	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(63,978)	34,568	(24,326)	(40,327)	(57,645)	חלק החברה ברווח (בהפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
(94,995)	50,418	(21,092)	(67,437)	(44,922)	<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)	50,418	(21,092)	(67,437)	(44,308)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
51,604	94,013	31,698	8,871	42,478	סה"כ רווח כולל 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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

132,694	43,595	52,790	76,308	86,786
---------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

1,098	344	745	646	2,066
(552)	(390)	(13)	(787)	(39)
(1,110)	372	480	(244)	(13)
4,027	1,408	1,773	2,488	4,819
64,418	4,104	5,787	35,691	78,394
930	(323)	(403)	293	134
-	2	(15)	(2)	(35)
11,235	610	4,901	3,804	9,983
10	3	-	7	(6)
75	1	-	13	(10)
(90,886)	(25,830)	(49,066)	(39,814)	(60,043)
(4,508)	(4,508)	-	(4,508)	-
(6,413)	(6,413)	-	(6,413)	-
(2,611)	59	75	124	579
(24,287)	(30,561)	(35,736)	(8,702)	35,829

פחת והפחתות
שחיקת שטרי הון
שחיקת הלוואות לזמן ארוך
שערוך אגרות חוב
עלויות ריבית
הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדר זיכיון
עליית ערך חובות לזמן ארוך
הפסד ממכשירים פיננסיים נגזרים
הפסד (רווח) מממוש ומעליית ערך השקעות
הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
חלק החברה בריווחי 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)	44,771	(13,332)	(28,673)	(167,781)
(15,739)	(12,309)	(10,256)	(17,869)	(26,389)
(11,606)	5,384	(1,504)	(7,592)	35,172
70,829	(20,207)	4,141	62,247	55,362
21,508	30,094	20,277	33,863	(19,694)
41,168	47,733	(674)	41,976	(123,330)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

79,993	432	13,431	57,673	65,228
--------	-----	--------	--------	--------

דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

229,568	61,199	29,811	167,255	64,513
---------	--------	--------	---------	--------

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

-	-	(1,916)	-	(154,574)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(27,016)	(27,321)	-	(27,321)	(101,702)	השקעה בחברות מוחזקות
6,413	6,413	-	6,413	-	תמורה בגין מימוש זכות מותנית
(8,822)	(1,828)	(1,852)	(6,927)	(4,600)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(706)	-	(1,202)	השקעה בחייבים בגין הסדרי זיכיון
4,088	1,036	1,097	3,041	3,227	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון
36	-	-	65	10	תמורה ממימוש רכוש קבוע
15,530	-	-	-	-	גביית פקדונות לזמן ארוך
(16,291)	-	-	-	-	השקעה בפקדונות לזמן ארוך
25,823	2,333	(27,862)	65,323	(29,854)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(239)	(19,367)	(31,239)	40,594	(288,695)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(269,801)	(125,580)	21,096	(255,591)	(38,149)	קבלת (פרעון) הלוואות מחברות מוחזקות
40,000	-	-	40,000	99,600	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(5,953)	(1,642)	(5,348)	(4,308)	(12,304)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(70,000)	-	-	(70,000)	-	פרעון הלוואות מבעלי מניות
241,000	241,000	155,294	241,000	357,315	הנפקת אגרות חוב
-	-	-	-	(120,707)	פרעון אגרות חוב
(30,000)	-	-	(30,000)	(45,000)	דיבידנד לבעלי המניות
29,500	(43,000)	(67,348)	29,500	135,000	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(64,418)	(4,104)	(5,787)	(35,691)	(78,394)	ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

99,657	108,506	96,479	122,759	73,179	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
77,907	92,160	154,264	77,907	177,564	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
177,564	200,666	250,743	200,666	250,743	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה 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.

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB בחודש מאי 2014.

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזה הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

החברה בוחנת את ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים ובכוונתה לאמץ את התקן החל מהדוחות הכספיים ביניים לרבעון הראשון של שנת 2017. להערכת החברה, כתוצאה מיישום לראשונה של התקן צפויה החברה להכיר בגידול מהותי בהון ליום 1 בינואר 2017. עיקר השפעת התקן באה לידי ביטוי בהכרה בהכנסות מחוזים למכירת דירות ושטחי משרדים לאורך תקופת הקמתם לעומת הכרה בהכנסות רק בעת המסירה בהתאם לתקנים הנהוגים כיום.

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 לדירור ולהשכרה בע"מ, כי השותפות זכתה במכרז לבניית 350 יחידות דירור 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. 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.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

- ד. ביום 19 באפריל, 2016 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.
- ה. 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.
- ו. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 26 בספטמבר, 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 100,254,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 99,051 אלפי ש"ח.

F:\W2000\w2000\921326\M\16\9-ASHTROM GROUP-IFRS-SOLO.docx

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 30 ביוני 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 שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור 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(ד) (1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, גיל גירון, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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.

29.11.2016

גיל גירון, מנכ"ל

תאריך

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 השלישי 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 דירקטוריון 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, 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.

29.11.2016

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 ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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 דירקטוריון 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 והנהלה 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

29.11.2016

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

תאריך