קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרס 2017

קבוצת אשטרום בע"מ

31 במרס 2017

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס, 2017

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס, 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "**תקופת הדו"ח**"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופה הדו"ח ועד למועד פרסום דוח זה.
הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל- 1970 (להלן: "**תקנות ניירות ערך**") הנתונים הכספיים בסקירה זו מתייחסים לדוחות המאוחדים של החברה, שנערכו לפי תקני ***IFRS***.

1. **כללי**

לחברה שמונה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 31 במרס 2017. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 שפורסם ביום 30 במרס 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-027433) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2016**"). 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 אשטרום קבלנות באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

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

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

ו. **<u>נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל</u>**[1] - 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. **<u>נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים</u>** - 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. **<u>יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר</u>** - נכון למועד דוח זה, פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ייזום פרויקטים למגורים בישראל ומבוצעת על ידי אשדר והחברות המוחזקות שלה.

כמו כן, לחברה מספר השקעות ו/או פעילויות אחרות נוספות אשר אינן עולות כדי תחום פעילות. לפרטים נוספים ראו סעיף 18 לפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2016.

2. **<u>להלן טבלת עיקרי הנתונים הכספיים של הקבוצה כפי שאלה מוצגים בדוחותיה הכספיים (במאוחד) (באלפי ש"ח):</u>**

	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016
	2017	2016	
הכנסות	896,631	774,599	3,411,259
רווח גולמי	128,992	130,937	556,230
רווח תפעולי	79,512	66,078	416,044
רווח לפני מיסים	57,073	40,669	359,808
רווח נקי לתקופה	43,913	41,104	315,974
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	21,593	17,950	162,220
סך מאזן	10,208,679	9,784,939	10,057,972
הון המיוחס לבעלים של החברה	1,293,456	1,252,463	1,376,894
סה"כ הון עצמי	2,066,825	1,945,368	2,171,728

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

3. **<u>המצב הכספי:</u>**

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב- %		
מזומנים ושווי מזומנים	601,457	849,553	650,337	(48,880)	(7.5%)	(29.2%)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר עלתה ב-71 מליון ש"ח לעומת 31.12.16 (עליה של 5.3%). בדו"ח הכספי הנפרד של התאגיד היתרה עלתה ב-144 מליון ש"ח מ-357 מליון ש"ח ב-31.12.16 ל-501 מליון ש"ח ב-31.3.17. באשטרום נכסים היתרה ירדה ב-38 מליון ש"ח מ-455 מליון ש"ח ב-31.12.16 ל-417 מליון ש"ח ב-31.3.17. באשדר היתרה ירדה ב-4 מליון ש"ח מ-447 מליון ש"ח ב-31.12.16 ל-443 מליון ש"ח ב-31.3.17. במגזרי חו"ל באשטרום אינטרנשיונל היתרה ירדה ב-29 מליון ש"ח מ-74 מליון ש"ח ב-31.12.16 ל-45 מליון ש"ח ב-31.3.17. העליה ביתרות אלו בחברה נובעת בעיקר מהנפקת האג"ח בחודש פברואר בסך כ-264 מליון ש"ח. יתרת המזומנים והשקעות לזמן קצר הינן לאחר השקעות שבוצעו בתקופה כמפורט בהמשך.
השקעות לזמן קצר	825,493	490,829	705,196	120,297	17.1%	68.2%	
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,426,950	1,340,382	1,355,533	71,417	5.3%	6.5%	
לקוחות והכנסות לקבל	801,973	1,026,352	992,027	(190,054)	(19.2%)	(21.9%)	הירידה ביתרת הלקוחות נובעת בעיקר ממיון חוב לקוחות בגין רכבת קלה ירושלים בסך כ-255 מליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך. ראה באור 5ג' לדוחות הכספיים ביניים.
חייבים ויתרות חובה	246,876	154,473	196,860	50,016	25.4%	59.8%	עליה לעומת 31.12.16 בעיקר ממקדמות לספקים במגזר הקבלנות בארץ (בעיקר בנמל המפרץ) ובמגזר התעשיה בסך 28 מליון ש"ח, וכן גידול בחוב בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה באשדר בסך 9 מליון ש"ח ועליה של 8 מליון ש"ח בגין הנגזר המשובץ של נמל המפרץ.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,417,179	1,457,002	1,427,208	(10,029)	(0.7%)	(2.7%)	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 ביניינים למכירה בפרויקט קריניצקי בר"ג ובחריש. במגזר הזכיינות נוספו השקעות בסך 9 מליון ש"ח בפרויקט המגורים בחיפה ובאשטרום נכסים היה גידול בסך 3 מליון ש"ח בגין פרויקט Lyfe בבני ברק.
מלאי	78,208	76,159	84,265	(6,057)	(7.2%)	2.7%	ירידה לעומת 31.12.16 במלאי של 6 מליון ש"ח במגזר הקבלנות בארץ.
סה"כ נכסים שוטפים	**3,971,186**	**4,054,368**	**4,055,893**	**(84,707)**	**(2.1%)**	**(2.1%)**	יחס ההון החוזר עומד על 1.3 לעומת יחס של 1.32 ב-31.12.16. הירידה ביחס ההון החוזר נובעת בעיקר מהירידה ביתרת הלקוחות כמצויין לעיל.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב- %		
קרקעות לבניה	925,065	928,612	936,798	(11,733)	(1.3%)	(0.4%)	ירידה של כ-12 מליון ש"ח לעומת 31.12.16. בתקופת הדו"ח היו תוספות בסך כ-16 מליון ש"ח בפרויקטים שונים באשדר, נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך כ-12 מליון ש"ח בעיקר בגין קרקעות בארה"ב, נרשמה הקטנה של הפרשה לירידת ערך בסך כ-6 מליון ש"ח במרינה הכחולה וכן מויינו קרקעות בסך כ-21 מליון ש"ח למלאי בניינים.
נדל"ן להשקעה בהקמה	590,154	406,155	560,896	29,258	5.2%	45.3%	עליה בסעיף של כ-29 מליון ש"ח לעומת 31.12.16. מורכב מעליה של 3 מליון ש"ח במגזר הזכיינות בגין השקעה בפרויקט דיור להשכרה בגדנ"ע תל אביב, השקעה של 24 מליון ש"ח בפרויקט הדיור להשכרה בחיפה וכן השקעה במסגרת מגזר נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל בסך 15 מליון ש"ח בגין פרויקט בלגרד. כמו כן נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך 15 מליון ש"ח בגין פרויקט בלגרד.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	99,687	98,561	98,734	953	0.9%	1.1%	הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט (כולל בית המשפט בבת ים) ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.
השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה	5,259	74,320	5,571	(312)	(5.6%)	(93%)	הירידה לעומת 31.3.16 נובעת ממכירת מניות מבטח שמיר בתמורה לסך 78 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה	2,657,368	2,616,091	2,699,701	(42,333)	(1.6%)	1.6%	הירידה בסעיף בסך כ-42 מליון ש"ח נובעת בעיקר מהפרשי תרגום שליליים בסך כ-39 מליון ש"ח. כמו כן בתקופת הדו"ח מויין נכס בסך של כ-8 מליון ש"ח לזמן קצר ונרשמה עליית ערך נטו בסך כ-4 מליון ש"ח.
חברות כלולות	942,098	842,648	937,710	4,388	0.5%	11.8%	העליה בסעיף לעומת 31.12.16 נובעת בעיקר מרישום רווחי אקוויטי בסך כ-13 מליון ש"ח. כמו כן נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך כ-6 מליון ש"ח.
חובות והשקעות אחרות	363,453	116,014	112,457	250,996	223.2%	213.3%	העליה לעומת 31.12.16 נובעת ממיון חוב בסך 255 מליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך (ראה ירידה בסעיף לקוחות).
רכוש קבוע	471,383	453,563	468,167	3,216	0.7%	3.9%	העליה בסעיף נובעת בעיקר מהשקעות בציוד קידוח שבוצעו בחברת בייספייל בסך כ-6 מליון ש"ח.
נכסים לא שוטפים אחרים	183,026	194,607	182,045	981	0.5%	(5.9%)	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורך מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**6,237,493**	**5,730,571**	**6,002,079**	**235,414**	**3.9%**	**8.9%**	עיקר העלייה לעומת 31.12.16 בעיקר בסעיף חובות והשקעות אחרות.
סה"כ נכסים	**10,208,679**	**9,784,939**	**10,057,972**	**150,707**	**1.5%**	**4.3%**	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב- %		
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	5,895,389	5,655,595	5,734,309	161,080	2.8%	4.2%	סה"כ התחיבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח עלו לעומת 31.12.16 ב-161 מליון ש"ח. העליה בהתחיבויות נובעת בעיקר מגיוס האג"ח בחברה בסך 264 מליון ש"ח.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב- %		
אשראי מתאגידים בנקאיים	302,214	280,064	312,636	(10,422)	(3.3%)	7.9%	אין שינוי משמעותי בהיקף האשראי הבנקאי.
הלוואות מאחרים	123,813	150,000	162,108	(38,295)	(23.6%)	(17.5%)	היתרה מורכבת מני"ע מסחריים שנלקחו בחברה סולו. בתקופת הדו"ח נפרעה הלואה בסך 40 מליון ש"ח.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	683,243	722,981	740,542	(57,299)	(7.7%)	(5.5%)	היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 227 מליון ש"ח, וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 456 מליון ש"ח. הירידה בסעיף הינה בחלויות בגין בנקים בסך כ-61 מליון ש"ח. החלויות השוטפות מורכבות בעיקר מ-131 מליון ש"ח באשדר, 211 מליון ש"ח באשטרום נכסים, 302 מליון ש"ח בקבוצת אשטרום סולו ו-36 מליון ש"ח באשטרום אינטרנשיונל.
קבלני משנה וספקים	779,846	717,146	732,833	47,013	6.4%	8.7%	עליה של כ-47 מליון ש"ח לעומת 31.12.16 בעיקר במגזר הקבלנות עקב העליה בהיקפי הפעילות.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	128,268	164,380	143,014	(14,746)	(10.3%)	(22%)	במהלך תקופת הדו"ח נוצרה התחייבות בגין שירותי בניה במסגרת פרויקטים תמ"א 38 ברמת גן. מנגד נגרעה התחייבות בגין מסירת דירות לבעלי קרקע בפרויקט קריניצי החדשה ברמת גן ובפרויקט תמ"א 38 ברמת גן ובגין קבלת טופס 4 בפרויקט תמ"א 38 ברעננה.
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות	654,202	696,457	718,939	(64,737)	(9%)	(6.1%)	עיקר הירידה נטו (כ-65 מליון ש"ח לעומת 31.12.16) נובעת מאשדר בה יש ירידה נטו בסך כ-37 מליון ש"ח עקב זקיפת הכנסות ממכירות יחידות דיור לדו"ח רווח והפסד בסך של כ-135 מליון ש"ח ומנגד מקדמות שהתקבלו בסך של כ-98 מליון ש"ח. כמו כן בשנה קודמת התקבלה מקדמה בסך 30 מליון דולר בזמביה.
דיבידנד לשלם	86,324	45,000	-	86,324	-	91.8%	היתרה ליום 31.3.17 מורכבת מדיבדנד שהוכרז בקבוצת אשטרום בסך של 54 מליון ש"ח ומסך של כ- 32.2 מליון ש"ח בגין חלק הדיבידנד של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה באשדר ובאשטרום נכסים. כל הסכומים שולמו בחודש אפריל 2017.
זכאים ויתרות זכות	292,716	256,462	251,149	41,567	16.6%	14.1%	העליה בסעיף הינה בעיקר בגין ריבית אג"ח לשלם בסך כ-25 מליון ש"ח ועליה בסך כ-10 מליון ש"ח בגין התחייבות נגזר פיננסי (נמל המפרץ).
סה"כ התחייבויות שוטפות	**3,050,626**	**3,032,490**	**3,061,221**	**(10,595)**	**(0.3%)**	**0.6%**	

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב- %		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	972,642	852,161	938,951	33,691	3.6%	14.1%	העליה נובעת מאשדר בה יש עליה של 58 מליון ש"ח לעומת 31.12.16 הנובעת מהחלפה של אשראי לזמן קצר בהלואה לזמן ארוך בפרויקט כפר יונה.
הלוואות מאחרים	303,306	267,018	272,711	30,595	11.2%	13.6%	הסעיף כולל בעיקר הלואות לחברה מגוף מוסדי בסך 107 מליון ש"ח והלואות לחברה בסך 79 מליון ש"ח למימון בתי המשפט והלואה לחברה בת בסך 81 מליון ש"ח למימון פרויקט חיפה וכן הלואות בסך כ-58 מליון ש"ח מבעלי מניות בחברות בנות.
אגרות חוב	3,510,171	3,383,371	3,307,361	202,810	6.1%	3.7%	הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך 1,921 מליון ש"ח (1,739 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך 1,390 מליון ש"ח (1,245 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר בסך 655 מליון ש"ח (525 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בתמורה נטו של 260 מליון ש"ח ואשדר ואשטרום נכסים פרעו אג"ח בסך של כ- 53 מליון ש"ח.
מכשירים פיננסים נגזרים	42,598	42,787	43,283	(685)	(1.6%)	(0.4)%	אין שינוי מהותי בהתחייבות בגין גידור מכשירים פיננסים בגין פרויקט נמל המפרץ.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	262,511	261,744	262,717	(206)	(0.1%)	0.3%	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחיבויות לזמן ארוך.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**5,091,228**	**4,807,081**	**4,825,023**	**266,205**	**5.5%**	**5.9%**	העליה הינה בעיקר בסעיף האג"ח.
סה"כ התחייבויות	**8,141,854**	**7,839,571**	**7,886,244**	**255,610**	**3.2%**	**3.8%**	

ו. הון עצמי

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב- %		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,293,456	1,252,463	1,376,894	(83,438)	(6%)	3.3%	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ירד לעומת 31.12.16 ב-83 מליון ש"ח לאחר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 54 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי בסך 22 מליון ש"ח וכן הפסד כולל אחר בסך 50 מליון ש"ח מזה כ-48 מליון ש"ח הפרשי תרגום שלילים.
זכויות שאינן מקנות שליטה	773,369	692,905	794,834	(21,465)	(2.7%)	11.6%	זכויות שאינן מקנות שליטה ירדו בתקופת הדו"ח ב-21 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי של 22 מליון ש"ח והפסד כולל אחר בסך 11 מליון ש"ח. כמו כן חולק דיבידנד למיעוט בסך 33 מליון ש"ח.
סה"כ הון עצמי	2,066,825	1,945,368	2,171,728	(104,903)	(4.8%)	6.3%	סה"כ ההון העצמי ירד בתקופת הדו"ח ב-105 מליון ש"ח. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 20.2% לעומת 21.6% ב-31.12.16.

4. <u>תוצאות הפעילות</u>

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

		לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016
		2017	2016	
הכנסות	**<u>א</u>**	896,631	774,599	3,411,259
עלות ההכנסות		767,639	643,662	2,855,029
רווח גולמי		128,992	130,937	556,230
עליית ערך נדל"ן להשקעה	**<u>ב</u>**	4,858	69	115,608
הוצאות מכירה ושיווק	**<u>ג</u>**	8,506	8,014	35,190
הוצאות הנהלה וכלליות	**<u>ד</u>**	54,078	51,252	216,950
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו	**<u>ה</u>**	8,246	(5,662)	(3,654)
<u>רווח תפעולי</u>		79,512	66,078	416,044
הוצאות מימון	**<u>ו</u>**	(50,738)	(44,871)	(205,027)
הכנסות מימון		14,973	2,126	40,231
חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו	**<u>ז</u>**	13,326	17,336	108,560
מיסים על הכנסה	**<u>ח</u>**	13,160	(435)	43,834
<u>רווח נקי</u>	**<u>ט</u>**	43,913	41,104	315,974
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה		21,593	17,950	162,220
רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה		22,320	23,154	153,754

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

מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד	1-3/2017				1-3/2016				1-12/2016					
	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	הכנסות	עלויות	רווח (הפסד) גולמי	שיעור רווח גולמי	הכנסות	עלויות	רווח	ירידת ערך קרקע	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי
קבלנות בניה ותשתית בישראל	582,634	537,675	44,959	7.7%	517,316	474,824	42,492	8.2%	2,042,326	1,889,303	153,023	-	153,023	7.5%
זכיינות	2,019	1,766	253	12.5%	1,996	1,729	267	13.4%	8,025	6,462	1,563	-	1,563	19.5%
תעשיות	126,392	117,511	8,881	7.0%	124,553	115,710	8,843	7.1%	450,126	424,560	25,566	-	25,566	5.7%
קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	28,695	23,016	5,679	19.8%	21,611	19,725	1,886	8.7%	128,647	105,012	23,635	-	23,635	18.4%
יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	18,798	18,155	643	3.4%	19,331	16,663	2,668	13.8%	73,814	68,136	5,678	(6,175)	(497)	(0.7)%
נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	3,071	1,597	1,474	48.0%	3,353	1,211	2,142	63.9%	13,463	4,701	8,762	-	8,762	65.1%
נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים	58,579	12,082	46,497	79.4%	61,548	13,625	47,923	77.9%	261,014	62,673	198,341	-	198,341	76.0%
יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	159,530	136,183	23,347	14.6%	100,301	73,503	26,798	26.7%	720,011	569,083	150,928	-	150,928	21.0%
סה"כ לפני התאמות	979,718	847,985	131,733	13.4%	850,009	716,990	133,019	15.6%	3,697,426	3,129,930	567,496	(6,175)	561,321	15.3%
התאמות	(83,087)	(80,346)	(2,741)	--	(75,410)	(73,328)	(2,082)	--	(286,167)	(281,076)	(5,091)	-	(5,091)	1.8%
סה"כ	**896,631**	**767,639**	**128,992**	**14.4%**	**774,599**	**643,662**	**130,937**	**16.9%**	**3,411,259**	**2,848,854**	**562,405**	**(6,175)**	**556,230**	**16.3%**

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. <u>הכנסות ורווח גולמי</u>:

היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדו"ח מסתכם בכ- 897 מליון ש"ח לעומת כ-775 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 15.8%), ולעומת 3,411 מליון ש"ח בכל שנת 2016.

הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם בכ- 129 מליון ש"ח לעומת כ-131 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 1.5%) ולעומת 556 מליון ש"ח בכל שנת 2016. שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 14.4% לעומת 16.9% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 16.3% בשנת 2016. עיקר הירידה בשיעור הרווח הגולמי הינה בתחום יזמות נדל"ן למגורים.

בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל היתה עליה בהכנסות מ-517 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-583 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ- 12.6%).

ברווח הגולמי היתה עליה מ-42 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 45 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של 5.8%). שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עומד על 7.7% לעומת 8.2% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום הזכיינות ההכנסות בתקופת הדו"ח ובתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו בכ-2 מליון ש"ח. והרווח הגולמי הסתכם בכ-0.3 מליון ש"ח לעומת 1.6 מליון ש"ח בכל שנת 2016.

בתחום התעשייה היתה עליה בהכנסות מ-124 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-126 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של 1.5%).

הרווח הגולמי בסך 9 מליון ש"ח, ללא שינוי מהותי מהרבעון המקביל אשתקד. שיעור הרווח הגולמי עומד על 7% לעומת 7.1% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ-22 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 29 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של 32.8%).

הרווח הגולמי הסתכם ל-5.7 מליון ש"ח לעומת 1.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מהתחלת העבודה בפרוייקט בזמביה ברבעון השלישי של שנת 2016.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל הסתכמו ההכנסות ב-19 מליון ש"ח, ללא שינוי מהותי מהתקופה המקבילה אשתקד. הרווח גולמי ירד מ- 2.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 0.6 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל ההכנסות הסתכמו ב-3 מליון ש"ח ללא שינוי מהותי לעומת התקופה המקבילה אשתקד והרווח הגולמי הסתכם ב-1.5 מליון ש"ח לעומת 2.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים היתה ירידה בהכנסות מ-62 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-59 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (ירידה של כ- 4.8%). ההכנסות בתקופת הדו"ח הקודמת כוללות 2.9 מליון ש"ח הכנסות ממכירת פרויקט ויטאואר שמכירת כל שטחיו הסתיימה בסוף שנת 2016.

הרווח הגולמי ירד ב-1 מליון ש"ח ל-46.5 מליון ש"ח. בנטרול רווחי פרויקט ויטאואר בתקופה המקבילה אשתקד אין שינוי ברווח הגולמי.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר היתה עליה בהכנסות מ-100 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 160 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ- 59%). במהלך תקופת הדו"ח אכלסה החברה 160 יח"ד (62 יח"ד חלק החברה) לעומת 37 יח"ד (כולן של החברה) 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 ירד מ-26.8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-23.3 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח. שיעור הרווח הגולמי ירד מ-26.7% בתקופה המקבילה אשתקד ל-14.6% בתקופת הדו"ח. הירידה בשיעור הרווח הגולמי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מהשוני בתמהיל הפרויקטים והדירות שאוכלסו וכן ממכירת קרקע בקרית מוצקין בתקופה המקבילה אשתקד ברווח גולמי של כ-29%.

ב. <u>עליית ערך נדל"ן להשקעה</u>: בתקופת הדוח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה נטו בסך 4.9 מליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד לא היתה עליית ערך משמעותית ולעומת עליית ערך של 116 מליון ש"ח בכל שנת 2016.

ג. <u>הוצאות מכירה ושיווק</u>: הוצאות המכירה והשיווק בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-8.5 מליון ש"ח לעומת 8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 35 מליון ש"ח בכל שנת 2016.

ד. <u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>: ההוצאות הכלליות הסתכמו ב-54 מליון ש"ח לעומת 51 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 5.5%) ולעומת 217 מליון ש"ח בכל שנת 2016. העליה הינה בעיקר בתחום הקבלנות בישראל עקב העליה בהיקפי הפעילות בתחום. כמו כן יש עליה של 2 מליון ש"ח בהפרשה לבונוס עקב העליה ברווחי החברה.

ה. <u>הכנסות/הוצאות אחרות</u>: הכנסות אחרות בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-8 מליון ש"ח לעומת הוצאות אחרות בסך של כ-6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הוצאות אחרות בסך 4 מליון ש"ח בכל שנת 2016. ההכנסות האחרות בתקופת הדו"ח כוללות הקטנת הפרשה לירידת ערך במרינה הכחולה בסך של כ-4.4 מליון ש"ח.

ו. <u>הוצאות מימון, נטו</u>: הוצאות המימון, נטו הסתכמו בתקופת הדו"ח ב-36 מליון ש"ח (הוצאות מימון בסך 51 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון בסך 15 מליון ש"ח), לעומת הוצאות מימון, נטו בסך 43 מליון ש"ח (הוצאות מימון של 45 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון של 2 מליון ש"ח) בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הוצאות מימון, נטו של 165 מיליון ש"ח (הוצאות מימון של 205 מליון ש"ח בניכוי הכנסות מימון של 40 מליון ש"ח) בכל שנת 2016.
העליה בהוצאות מימון ברוטו נובעת ממספר גורמים: לקבוצה יש הלוואות ואג"ח הצמודות למדד המחירים לצרכן. בתקופת הדוח ירד המדד ב-0.2% לעומת ירידה של המדד ב- 0.9% בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון בגין אג"ח בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-38 מליון ש"ח לעומת 27 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן היה גידול בהיקף ההתחייבויות לזמן קצר וארוך לבנקים ולאחרים ואג"ח של 240 מליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות המימון, נטו נובעת מהכנסות מימון, בתקופת הדו"ח, בסך 10 מליון ש"ח מבטוחות סחירות לעומת הפסד מבטוחות סחירות ברבעון המקביל בסך 2 מליון ש"ח.

ז. <u>חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו</u>: חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו מסתכם ב-13 מליון ש"ח לעומת 17 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 109 מיליון ש"ח בכל שנת 2016.

עיקר הרווח בתקופת הדו"ח נובע מחוצות המפרץ כ-2.3 מליון ש"ח, ממגדלי הוד השרון כ-3.2 מליון ש"ח, מחברת סיטיפס וסיטיפס מפעיל כ-4.2 מליון ש"ח. רווחי החברות הכלולות בתקופה המקבילה בשנה קודמת כוללות הכנסה של 6.4 מליון ש"ח הנובעת משינוי שיעור המס (בכל שנת 2016 הכנסות בסך של כ-15 מליון ש"ח).

ח. <u>מיסים על ההכנסה</u>: המיסים על ההכנסה הסתכמו ב-13 מליון ש"ח לעומת הטבת מס בסך 0.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הוצאות בסך של כ-44 מיליון ש"ח בכל שנת 2016. עיקר הוצאות המס נובעות מאשטרום נכסים ואשדר. הטבת המס בתקופה המקבילה כוללת הטבת מס בסך של כ- 8.8 מליון ש"ח הנובעת מהשפעת הירידה בשיעורי המס ובכל שנת 2016 הוצאות המס הינן לאחר הטבת מס בסך של כ- 19 מליון ש"ח הנובעת מסך הירידה בשיעורי המס.

ט. <u>רווח נקי</u>: הרווח הנקי בתקופת הדו"ח הסתכם ב-44 מליון ש"ח והוא כולל רווח של 22 מליון ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה, לעומת רווח נקי של 41 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד מתוכו כ-18 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה ולעומת רווח של 316 מיליון ש"ח בכל שנת 2016 מתוכו כ- 162 מיליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה.

י. <u>רווח/הפסד כולל</u>: ההפסד הכולל בתקופת הדו"ח הסתכם בכ-17 מליון ש"ח לעומת רווח כולל של כ-33 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת רווח כולל של 272 מיליון ש"ח בכל שנת 2016. ההפסד הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך כ-44 מליון ש"ח, מהפסד בגין גידור מכשירים פיננסים בסך 2 מליון ש"ח (בגין נמל המפרץ) ומהפרשי תרגום שליליים בסך של כ-58 מליון ש"ח הנובעים מירידת שער הדולר בתקופת הדו"ח ב-5.5% וירידת שער האירו ב-4%. בתקופה המקבילה אשתקד היו הפרשי תרגום שליליים בסך 17 מליון ש"ח כתוצאה מירידת שער הדולר ב-3.5% ועליית שער האירו ב-0.9%.

ההפסד הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם ב-28 מליון ש"ח לעומת רווח כולל של 7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5. **<u>נזילות ומקורות מימון</u>**

	ליום 31.3.2017		ליום 31.3.2016		ליום 31.12.16	
סעיף	**מליון ש"ח**	**% מסך מאזן**	**מליון ש"ח**	**% מסך מאזן**	**מליון ש"ח**	**% מסך מאזן**
הון	2,067	20.2%	1,945	19.9%	2,172	21.6
התחייבויות לזמן ארוך	5,091	49.9%	4,807	49.1%	4,825	48.0
התחייבויות לזמן קצר	3,051	29.9%	3,033	31.0%	3,061	30.4
סה"כ	10,209	100%	9,785	100%	10,058	100%

ליום 31.3.2017 כ-20.2% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי. יחס ההון החוזר ליום 31.3.2017 עומד על 1.3 לעומת יחס של 1.32 ביום 31.12.16.

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 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 29 בחודש מאי 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-045379) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(40)	(22)	294
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(162)	(111)	(474)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	157	524	376
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(4)	3	(2)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(49)	394	194
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	650	456	456
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	601	850	650

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדו"ח הסתמכו ב-40 מליון ש"ח לעומת 22 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2016 בסך של כ-294 מליון ש"ח. הסעיפים העיקריים בתזרים מפעילות שוטפת הם סעיף הלקוחות שעלה ב-112 מליון ש"ח, סעיף מלאי הבינינים בניכוי מקדמות שעלה ב-46 מליון ש"ח, עלויות ריבית נטו בסך 22 מליון ש"ח ועליה בקבלני משנה וספקים בסך 84 מליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-162 מליון ש"ח לעומת 111 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 474 מליון ש"ח בשנת 2016.

עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה (בעיקר במגזר הזכיינות) בסך 38 מליון ש"ח ושינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו בסך 121 מליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-157 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך 524 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 376 מליון ש"ח בשנת 2016. במהלך תקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בסך 261 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 114 מליון ש"ח, פרעה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך 49 מליון ש"ח, פרעה אג"ח בסך 53 מליון ש"ח, פרעה הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 85 מליון ש"ח, ושילמה ריבית בסך 31 מליון ש"ח.

6. **<u>צבר הזמנות</u>**

<u>להלן צבר ההזמנות של הקבוצה בתחומי הפעילות (במיליוני ש"ח):</u>

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

	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	**ליום 31 במרס 2017**	**ליום 31 בדצמבר 2016**
קבלנות בניה ותשתית בישראל	5,253	5,254	5,350
קבלנות בניה ותשתית בחו"ל *	795	801	824
תעשיות	501	467	467
סה"כ	***6,549***	***6,522***	***6,641***

* יצויין כי צבר ההזמנות בטבלה לעיל, אינו כולל הסכם בין חברה בשליטתה המלאה של החברה לבין ממשלת מדינה באפריקה בהיקף של כ-500 מליון ש"ח (כ-140 מליון דולר) וזאת לאור העובדה כי הסכם זה עדיין כפוף להתקשרות מזמינת העבודה בהסכם מימון לפרויקט.

7. **<u>חוב פיננסי נטו ליום 31 במרס 2017 (באלפי ש"ח):</u>**

	כללי	קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	סה"כ ישראל (ללא חברות ציבוריות)	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	סה"כ חו"ל	סה"כ (ללא חברות ציבוריות)	נדל"ן מניב להשקעה - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ (כולל חברות ציבוריות)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,244,416	4,830	308,512	35,007	**2,592,765**	7,911	96,139	50,118	**154,168**	**2,746,933**	2,271,494	876,962	**5,895,389**
מזומנים ושווי מזומנים	281,965	11,928	5,068	5,451	**304,412**	34,628	2,874	3,396	**40,898**	**345,310**	169,856	86,291	**601,457**
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	216,378	0	18,309	0	**234,687**	15,763	691	1,554	**18,008**	**252,695**	247,504	356,534	**856,733**
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	**1,746,073**	**(7,098)**	**285,135**	**29,556**	**2,053,666**	**(42,480)**	**92,574**	**45,168**	**95,262**	**2,148,928**	**1,854,134**	**434,137**	**4,437,199**
אשראי בין מגזרי	(1,100,452)	275,936	119,431	79,535	**(625,550)**	140,849	315,083	169,618	**625,550**	**0**	0	0	**0**
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 במרס 2017	645,621	268,838	404,566	109,091	1,428,116	98,369	407,657	214,786	720,812	2,148,928	1,854,134	434,137	4,437,199

התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2016	655,468	238,153	368,224	74,507	1,336,352	50,961	423,345	211,690	685,996	2,022,348	1,909,193	418,073	4,349,614

8. **<u>אירועים בתקופת הדו"ח ולאחריה</u>**

א. ביום 12 בינואר 2017 הגישה החברה כתב תביעה לבורר, בגדרו נתבעו משפחות ווילף והלפרן (ויורשיהם), בין היתר, לפצות את החברה בגין הנזקים בגובה 550 מיליון ש"ח שנגרמו לה עקב הפרתו של הסכם להסדרת יחסיהם עם החברה בקשר עם ביצוע עבודות פיתוח תשתית ובניה על הקרקעות השייכות לחברה לפיתוח חוף התכלת ולחברת פיתוח משותף.

ב. ביום 15 בפברואר 2017 הודיעה החברה כי מר אברהם נוסבאום, יושב ראש דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה נחקר בחשד לביצוע לכאורה של עבירות שוחד בתפקידו כנושא משרה בחברה בקשר עם פרויקטים של החברה וחברות מוחזקות של החברה.

ג. ביום 16 בפברואר 2017 במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים הקצתה החברה 263,563 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 263,563 אלפי ש"ח.

ד. ביום 27 למרס 2017 הודיעה החברה כי רשות ניירות ערך החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה עד ליום 29 באפריל 2018.

ה. ביום 29 במרס 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 54 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.6538512 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 20 באפריל, 2017.

ו. ביום 18 באפריל 2017 פירסמה מעלות S&P בע"מ דו"ח דירוג ובו אושר דירוג של ilA/STABLE לחברה ודירוג ilA לאגרות החוב של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 19 באפריל 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-033157).

ז. ביום 22 במרס 2017 אישר דירקטוריון חברת אשדר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 30 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 9 באפריל, 2017.

ח. ביום 22 במרס 2017 אישר דירקטוריון אשטרום נכסים חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 55 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 9 באפריל, 2017.

ט. ביום 10 במאי, 2017 נחתם הסכם בין חברה בשליטתה המלאה של החברה לבין ממשלת מדינה באפריקה, בקשר עם תכנון והקמה של בית חולים (לרבות רכישת הציוד הנדרש לבית החולים) בהיקף של כ-140 מליון דולר. כניסתו לתוקף של ההסכם תהא במועד התקשרות מזמינת העבודה בהסכם מימון לפרוייקט אשר להערכת החברה צפוי להיחתם עד לתום שנת 2017. הקמת הפרויקט צפויה להסתיים בתוך 36 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות.

9. **מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 במרס, 2017 (באלפי ש"ח):**

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

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי בספרים ל-31.03.17	ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף התחייבויות בדולר ארה"ב	(13,799)	(6,900)	(137,995)	6,900	13,799

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

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי בספרים ל-31.03.17	ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף התחייבויות באירו	(38,558)	(19,279)	(385,581)	19,279	38,558

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

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי בספרים ל-31.03.17	ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף נכסים בניירה ניגרית	3,865	1,933	38,653	(1,933)	(3,865)

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 2%	עלייה של 1%	שווי הוגן ל-31.03.17	ירידה של 1%	ירידה של 2%
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית					
הלוואות בריבית קבועה	17,424	9,040	(248,295)	(9,765)	(20,336)
הלוואות בריבית משתנה	(21,975)	(10,987)	(1,098,734)	10,987	21,975
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו					
הלוואות בריבית קבועה	35,036	17,556	(480,335)	(17,502)	(35,096)
הלוואות בריבית משתנה	(649)	(325)	(32,467)	325	649
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית					
הלוואות בריבית משתנה	(1,533)	(766)	(76,646)	766	1,533

5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-31.03.17	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
ניירות ערך סחירים	65,290	32,645	652,896	(32,645)	(65,290)
אגרות חוב	(422,682)	(211,341)	(4,226,816)	211,341	422,682

6. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל – 31.03.17	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 2%	עלייה של 1%		ירידה של 1%	ירידה של 2%
יתרות צמודות למדד המחירים:					
עודף התחייבויות צמודות	(36,135)	(18,068)	(1,806,752)	18,068	36,135

ד. לדוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס 2017, וליום 31 בדצמבר, 2016, ראו **נספח א'** לדוח זה.

10.**<u>גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב</u>**

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

סדרה (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.נ בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 31.3.2017	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 31.3.2017	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 31.3.2017	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31.3.2017 (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'	כן	28.5.14 27.7.15 18.7.16 26.9.16	603,074,000	603,074,000	603,074	5,591	591,296	612,120	שיעור ריבית שנתית 2.4%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל)(1)	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל)(1)	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב'	כן	28.5.14 27.7.15 21.2.16	1,207,072,000	1,086,364,800	1,086,365	17,626	1,068,543	1,148,288	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')
ג'	כן	19.2.17	263,563,000	263,563,000	263,563	1,242	260,966	266,989	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל)	בכל שישה חודשיהחל מ-15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל)	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
<u>סה"כ:</u>			2,073,709,000	1,953,001,800	1,953,002	24,459	1,920,805	2,027,397							

ב. **<u>פרטים אודות הנאמן לאגרות החוב</u>**

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'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311, פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק

ג. **<u>דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור</u>**

סדרה	דירוג במועד ההנפקה	דירוג במועד דוח זה	שם החברה המדרגת
א'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ
ב'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ
ג'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ

(*) לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של החברה ראו דיווח מיידי מיום 19 באפריל 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-033157)

ד. **<u>עמידה בתנאים והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה</u>**

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

א. ליום 31 במרס 2017, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-2.1 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 -23.5%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-43.8%.

2) נכון למועד דוח זה, עומדת החברה בכל התנאים וההתחייבויות שבשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') (לרבות בהתחייבויותיה המפורטות בסעיפים 5.5, 5.6 ו-5.7 לשטרי הנאמנות) וכן בכל התנאים וההתחייבויות שבשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'). יצויין, כי לא התקיימו תנאים המקימים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ב') ו/או (סדרה ג') עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ב') ו/או (סדרה ג') לפירעון מיידי.

11. **<u>היבטי ממשל תאגידי</u>**

נוהל עסקאות זניחות

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו סעיף 13 בפרק ב' "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

אברהם נוסבאום, יו"ר הדירקטוריון	**גיל גירון, מנכ"ל ודירקטור**

היום: 29 במאי, 2017

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס 2017:

	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
רכוש שוטף							
מזומנים ושווי מזומנים	525,869	0	34,410	35,643	5,535	0	601,457
השקעות לזמן קצר	818,843	0	0	5,284	1,366	0	825,493
לקוחות והכנסות לקבל	729,261	11,663	2,132	879	58,038	0	801,973
חייבים אחרים ויתרות חובה **	14,744	10,423	11,093	39,032	3,686	163,387	242,365
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	0	0	0	0	0	1,417,179	1,417,179
מלאי	0	0	0	0	0	78,208	78,208
השקעות וחובות לזמן ארוך							
קרקעות	0	0	0	0	0	925,065	925,065
נדל"ן להשקעה בהקמה	0	0	0	0	0	590,154	590,154
חייבים בגין הסדרי זיכיון **	0	104,198	0	0	0	0	104,198
השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה	0	0	0	0	0	5,259	5,259
נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	2,657,368	2,657,368
חברות כלולות ואחרות	6,049	126,150	0	92,487	0	717,412	942,098
חובות והשקעות אחרים	312,340	7,882	12,793	30,305	0	133	363,453
רכוש קבוע	0	0	0	0	0	471,383	471,383
נכסים בלתי מוחשיים	0	0	0	0	0	13,262	13,262
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	169,764	169,764
סה"כ נכסים	**2,407,106**	**260,316**	**60,428**	**203,630**	**68,625**	**7,208,574**	**10,208,679**
התחייבויות שוטפות							
אשראי מתאגידים בנקאיים *	(302,210)	0	(4)	0	0	0	(302,214)
אשראי מאחרים *	(123,813)	0	0	0	0	0	(123,813)
קבלני משנה וספקים	(733,238)	0	(31,522)	(3,468)	(11,618)	0	(779,846)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	(128,268)	0	0	0	0	0	(128,268)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(513,953)	0	(82,032)	0	(4,947)	(53,270)	(654,202)
דיבידנד לשלם	(86,324)	0	0	0	0	0	(86,324)
זכאים ויתרות זכות	(110,458)	(59,531)	(7,380)	(33,928)	(4,957)	(76,462)	(292,716)
התחייבויות ז"א							
הלוואות מבנקים ואחרים *	(707,330)	(202,142)	(77,485)	(509,217)	(7,064)	0	(1,503,238)
אגרות חוב *	(2,160,729)	(1,805,395)	0	0	0	0	(3,966,124)
מכשירים פיננסים נגזרים	0	0	0	(42,598)	0	0	(42,598)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(12,022)	0	0	0	(65)	0	(12,087)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	(250,424)	(250,424)
סה"כ התחייבויות	**(4,878,345)**	**(2,067,068)**	**(198,423)**	**(589,211)**	**(28,651)**	**(380,156)**	**(8,141,854)**
נכסים פחות התחייבויות	**(2,471,239)**	**(1,806,752)**	**(137,995)**	**(385,581)**	**39,974**	**6,828,418**	**2,066,825**

(*) החלויות השוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך חוברו להתחייבויות לזמן ארוך.

(**) חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדרי זיכיון חוברו לחייבים בגין הסדרי זיכיון.

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2016:

	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
רכוש שוטף							
מזומנים ושווי מזומנים	505,255	0	84,852	54,016	6,214	0	650,337
השקעות לזמן קצר	700,372	0	0	3,370	1,454	0	705,196
לקוחות והכנסות לקבל	897,830	11,941	346	2,082	79,828	0	992,027
חייבים אחרים ויתרות חובה **	26,816	7,068	11,349	21,205	4,065	121,905	192,408
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	0	0	0	0	0	1,427,208	1,427,208
מלאי	0	0	0	0	0	84,265	84,265
השקעות וחובות לזמן ארוך							
קרקעות	0	0	0	0	0	936,798	936,798
נדל"ן להשקעה בהקמה	0	0	0	0	0	560,896	560,896
חייבים בגין הסדרי זיכיון **	0	103,186	0	0	0	0	103,186
השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה	0	0	0	0	0	5,571	5,571
נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	2,699,701	2,699,701
חברות כלולות ואחרות	1,931	143,304	0	86,403	0	706,072	937,710
חובות והשקעות אחרים	57,134	7,825	10,663	36,502	0	333	112,457
רכוש קבוע	0	0	0	0	0	468,167	468,167
נכסים בלתי מוחשיים	0	0	0	0	0	12,925	12,925
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	169,120	169,120
סה"כ נכסים	**2,189,338**	**273,324**	**107,210**	**203,578**	**91,561**	**7,192,961**	**10,057,972**
התחייבויות שוטפות							
אשראי מתאגידים בנקאיים *	(312,455)	0	(4)	0	(177)	0	(312,636)
אשראי מאחרים *	(162,108)	0	0	0	0	0	(162,108)
קבלני משנה וספקים	(683,288)	0	(20,249)	(7,243)	(22,053)	0	(732,833)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	(143,014)	0	0	0	0	0	(143,014)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(550,599)	0	(109,810)	0	(5,260)	(53,270)	(718,939)
זכאים ויתרות זכות	(51,718)	(53,808)	(1,889)	(66,277)	(4,176)	(73,281)	(251,149)
התחייבויות ז"א							
הלוואות מבנקים ואחרים *	(656,175)	(208,280)	(84,948)	(538,904)	(12,473)	0	(1,500,780)
אגרות חוב *	(1,912,879)	(1,845,906)	0	0	0	0	(3,758,785)
מכשירים פיננסים נגזרים	0	0	0	(43,283)	0	0	(43,283)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(13,270)	0	0	0	(50)	0	(13,320)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	(249,397)	(249,397)
סה"כ התחייבויות	**(4,485,506)**	**(2,107,994)**	**(216,900)**	**(655,707)**	**(44,189)**	**(375,948)**	**(7,886,244)**
נכסים פחות התחייבויות	**(2,296,168)**	**(1,834,670)**	**(109,690)**	**(452,129)**	**47,372**	**6,817,013**	**2,171,728**

(*) החלויות השוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך חוברו להתחייבויות לזמן ארוך.

(**) חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדרי זיכיון חוברו לחייבים בגין הסדרי זיכיון.

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2017

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2017

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים	2
מאזנים מאוחדים	3-4
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד	5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7-9
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-11
באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים	12-16

- - - - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' עמינדב 3,
תל-אביב 6706703

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-18% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2017 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 150 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2017, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 4 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל-אביב,
29 במאי, 2017

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	601,457	849,553	650,337
השקעות לזמן קצר	825,493	490,829	705,196
לקוחות והכנסות לקבל	801,973	1,026,352	992,027
חייבים ויתרות חובה	246,876	154,473	196,860
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,417,179	1,457,002	1,427,208
מלאי	78,208	76,159	84,265
	3,971,186	4,054,368	4,055,893
נכסים לא שוטפים			
קרקעות לבנייה	925,065	928,612	936,798
נדל"ן להשקעה בהקמה	590,154	406,155	560,896
חייבים בגין הסדרי זכיון	99,687	98,561	98,734
השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה	5,259	74,320	5,571
נדל"ן להשקעה	2,657,368	2,616,091	2,699,701
חברות כלולות	942,098	842,648	937,710
חובות והשקעות אחרות	363,453	116,014	112,457
רכוש קבוע, נטו	471,383	453,563	468,167
נכסים בלתי מוחשיים	13,262	13,629	12,925
מסים נדחים	169,764	180,978	169,120
	6,237,493	5,730,571	6,002,079
	10,208,679	9,784,939	10,057,972

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים	302,214	280,064	312,636
הלוואות מאחרים	123,813	150,000	162,108
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	683,243	722,981	740,542
קבלני משנה וספקים	779,846	717,146	732,833
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	128,268	164,380	143,014
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין	654,202	696,457	718,939
דיבידנד לשלם	86,324	45,000	-
זכאים ויתרות זכות	292,716	256,462	251,149
	3,050,626	3,032,490	3,061,221
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	972,642	852,161	938,951
הלוואות מאחרים	303,306	267,018	272,711
אגרות חוב	3,510,171	3,383,371	3,307,361
מכשירים פיננסיים נגזרים	42,598	42,787	43,283
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	12,087	15,047	13,320
מסים נדחים	250,424	246,697	249,397
	5,091,228	4,807,081	4,825,023
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון מניות	56,970	56,970	56,970
פרמיה על מניות	553,581	553,581	553,581
יתרת רווח	923,763	811,900	956,170
קרנות	(240,858)	(169,988)	(189,827)
	1,293,456	1,252,463	1,376,894
<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	773,369	692,905	794,834
<u>סה"כ הון</u>	2,066,825	1,945,368	2,171,728
	10,208,679	9,784,939	10,057,972

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

29 במאי, 2017			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	גיל גירון מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	ישעיהו אברמוביץ האחראי הבכיר בתחום הכספים

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)		
הכנסות	896,631	774,599	3,411,259
עלות ההכנסות	767,639	643,662	2,855,029
רווח גולמי	128,992	130,937	556,230
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	4,858	69	115,608
	133,850	131,006	671,838
הוצאות מכירה ושיווק	8,506	8,014	35,190
הוצאות הנהלה וכלליות	54,078	51,252	216,950
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	8,246	(5,662)	(3,654)
רווח תפעולי	79,512	66,078	416,044
הוצאות מימון	(50,738)	(44,871)	(205,027)
הכנסות מימון	14,973	2,126	40,231
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו	13,326	17,336	108,560
רווח לפני מסים על הכנסה	57,073	40,669	359,808
מסים על הכנסה (הטבת מס)	13,160	(435)	43,834
רווח נקי	43,913	41,104	315,974
רווח נקי מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	21,593	17,950	162,220
זכויות שאינן מקנות שליטה	22,320	23,154	153,754
	43,913	41,104	315,974
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
רווח נקי בסיסי ומדולל	0.26	0.22	1.96

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
רווח נקי	43,913	41,104	315,974
רווח (הפסד) כולל אחר:			
סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:			
העברה לרווח והפסד בגין מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה	-	-	(12,224)
עליית (ירידת) ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה	-	2,303	12,224
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	(2,237)	5,878	16,645
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(52,601)	(17,536)	(74,967)
חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(5,815)	587	(6,407)
	(60,653)	(8,768)	(64,729)
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:			
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	-	614	20,393
	-	614	20,393
סה"כ הפסד כולל אחר	(60,653)	(8,154)	(44,336)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(16,740)	32,950	271,638
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	(28,414)	6,753	131,330
זכויות שאינן מקנות שליטה	11,674	26,197	140,308
	(16,740)	32,950	271,638

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר										
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)	56,970	553,581	25,013	956,170	113,447	(270,520)	(14,372)	(43,395)	1,376,894	794,834	2,171,728
רווח נקי	-	-	-	21,593	-	-	-	-	21,593	22,320	43,913
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	(47,770)	(2,237)	-	(50,007)	(10,646)	(60,653)
סה"כ רווח כולל	-	-	-	21,593	-	(47,770)	(2,237)	-	(28,414)	11,674	(16,740)
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(1,024)	(1,024)	1,212	188
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(846)	(846)
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(54,000)	-	-	-	-	(54,000)	-	(54,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,895)	(32,895)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(610)	(610)
יתרה ליום 31 במרס, 2017	56,970	553,581	25,013	923,763	113,447	(318,290)	(16,609)	(44,419)	1,293,456	773,369	2,066,825

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה										
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר											
	אלפי ש"ח											
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	-	-	-	17,950	-	-	-	-	-	17,950	23,154	41,104
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	614	1,243	(18,932)	5,878	-	(11,197)	3,043	(8,154)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	17,950	614	1,243	(18,932)	5,878	-	6,753	26,197	32,950
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	261	261
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(45,000)	-	-	-	-	-	(45,000)	-	(45,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,965)	(30,965)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	293	293
יתרה ליום 31 במרס, 2016	56,970	553,581	25,013	811,900	93,668	1,243	(221,524)	(25,139)	(43,249)	1,252,463	692,905	1,945,368

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	מבוקר										
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 בינואר, 2016	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	-	-	-	162,220	-	-	-	-	162,220	153,754	315,974
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	20,393	(67,928)	16,645	-	(30,890)	(13,446)	(44,336)
סה"כ רווח כולל	-	-	-	162,220	20,393	(67,928)	16,645	-	131,330	140,308	271,638
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(438)	(438)	656	218
מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	292	292	2,746	3,038
עלות תשלום מבוסס מניות (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,042	1,042
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(45,000)	-	-	-	-	(45,000)	-	(45,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,251)	(48,251)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,214	1,214
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	56,970	553,581	25,013	956,170	113,447	(270,520)	(14,372)	(43,395)	1,376,894	794,834	2,171,728

(1) ראה באור 28ו'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	43,913	41,104	315,974
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו	(13,326)	(17,336)	(108,560)
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(4,858)	(69)	(115,608)
עלויות ריבית, נטו	22,145	53,729	234,321
פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	10,487	10,486	43,190
הפסד ממכשירים פיננסיים נגזרים	3,921	2,723	24,141
מסים נדחים, נטו	4,262	(6,450)	10,075
רווח ממימוש השקעה בחברה כלולה	-	-	(9,080)
הפרשה (ביטול הפרשה) לירידת ערך קרקעות לבנייה, חובות והשקעות	(4,375)	1,598	(769)
שערוך הלוואות לזמן ארוך	(1,321)	(1,213)	(6,131)
שערוך אגרות חוב	(1,061)	(8,773)	(1,453)
הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך השקעות	(13)	(1)	7
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(1,229)	(258)	(1,987)
עלות תשלום מבוסס מניות	(846)	261	1,042
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	(363)	211	(687)
שערוך חובות לקוחות לזמן ארוך	97	169	(774)
הפסד מחייבים בגין הסדרי זכיון	305	1,056	328
שחרור קרנות הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	-	2	(12,218)
	13,825	36,135	55,837
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה	(111,603)	(133,202)	(141,125)
רכישת קרקעות לבנייה, נטו	(15,771)	(20,645)	(135,245)
ירידה (עלייה) במלאי בבניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי	(45,970)	34,623	177,141
עלייה בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות	84,298	23,327	38,137
	(89,046)	(95,897)	(61,092)
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:			
דיבידנד שהתקבל	500	5,468	15,013
מסים ששולמו	(9,165)	(9,132)	(35,718)
מסים שהתקבלו	-	258	3,864
	(8,665)	(3,406)	(16,841)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(39,973)	(22,064)	293,878

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה	-	-	77,677
השקעה בנדל"ן להשקעה	(862)	(999)	(85,868)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(38,327)	(168,900)	(282,020)
שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו	(120,550)	48,488	(165,783)
רכישת רכוש קבוע	(16,206)	(8,187)	(37,905)
ריבית שהתקבלה	3,992	5,822	10,741
גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו	4,290	5,101	(4,852)
גביית חייבים בגין הסדרי זכיון	1,128	1,057	4,340
תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה	-	-	5,293
השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון	(2,426)	-	(2,950)
השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות	(679)	-	(310)
תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	10,927	2,070	10,490
מתן הלוואות והפקדת פקדונות לזמן ארוך	(2,680)	(2,660)	(15,130)
גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך	-	7,236	12,599
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(161,393)	(110,972)	(473,678)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	260,934	563,382	884,357
פרעון אגרות חוב	(52,534)	(74,183)	(389,490)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	113,723	19,527	243,883
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(85,501)	(48,318)	(226,347)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(48,663)	153,866	198,770
ריבית ששולמה	(30,712)	(59,551)	(245,062)
תמורה מהנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	188	-	218
תמורה ממכירת זכויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	3,038
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	(45,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(571)	(30,965)	(48,251)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	156,864	523,758	376,116
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(4,378)	3,110	(1,700)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(48,880)	393,832	194,616
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	650,337	455,721	455,721
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	601,457	849,553	650,337
פעילויות מהותיות שלא במזומן			
דיבידנד לשלם	86,324	45,000	-

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. חברות הקבוצה עוסקות ביזום פרוייקטים 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 פרוייקטים. פעילות הקבוצה הינה בארץ ובחו"ל.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

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

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

	יתרה			שווי הוגן		
	31 במרס		31 בדצמבר	31 במרס		31 בדצמבר
	2017	2016	2016	2017	2016	2016
	אלפי ש"ח					
נכסים פיננסיים						
חייבים בגין הסדרי זכיון (1)	98,803	102,791	100,236	122,912	133,256	125,043
התחייבויות פיננסיות						
הלוואות בריבית קבועה (1)	721,418	730,764	766,199	736,471	747,110	775,907
אגרות חוב (2)	4,023,591	3,803,242	3,791,435	4,226,816	3,931,346	3,946,205
	4,745,009	4,534,006	4,557,634	4,963,287	4,678,456	4,722,112

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

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

באור 4: - דיווח מגזרי

א. כללי

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

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2017 (בלתי מבוקר)

	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										
הכנסות מלקוחות חיצוניים	527,136	2,019	98,803	28,695	18,798	3,071	58,579	159,530	896,631	-	896,631
הכנסות בין מגזריות	55,498	-	27,589	-	-	-	-	-	83,087	(83,087)	-
סה"כ ההכנסות	582,634	2,019	126,392	28,695	18,798	3,071	58,579	159,530	979,718	(83,087)	896,631
עלות ההכנסות	537,675	1,766	117,511	23,016	18,155	1,597	12,082	136,183	847,985	(80,346)	767,639
רווח גולמי	44,959	253	8,881	5,679	643	1,474	46,497	23,347	131,733	(2,741)	128,992
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	134	3,701	-	3,835	1,023	4,858
הוצאות מכירה ושיווק	357	657	2,458	-	617	7	951	3,459	8,506	-	8,506
הוצאות הנהלה וכלליות	24,799	1,609	5,172	6,910	2,638	623	5,101	7,078	53,930	148	54,078
רווח (הפסד) מפעילות	19,803	(2,013)	1,251	(1,231)	(2,612)	978	44,146	12,810	73,132	(1,866)	71,266
הכנסות אחרות											8,246
רווח תפעולי											79,512
הוצאות מימון, נטו											35,765
רווחי חברות כלולות											13,326
רווח לפני מסים על ההכנסה											57,073

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2016 (בלתי מבוקר)

	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										
הכנסות מלקוחות חיצוניים	464,985	1,996	101,474	21,611	19,331	3,353	61,548	100,301	774,599	-	774,599
הכנסות בין מגזריות	52,331	-	23,079	-	-	-	-	-	75,410	(75,410)	-
סה"כ ההכנסות	517,316	1,996	124,553	21,611	19,331	3,353	61,548	100,301	850,009	(75,410)	774,599
עלות ההכנסות	474,824	1,729	115,710	19,725	16,663	1,211	13,625	73,503	716,990	(73,328)	643,662
רווח גולמי	42,492	267	8,843	1,886	2,668	2,142	47,923	26,798	133,019	(2,082)	130,937
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	824	(953)	(46)	(175)	244	69
הוצאות מכירה ושיווק	189	-	2,410	-	486	4	612	4,313	8,014	-	8,014
הוצאות הנהלה וכלליות	20,794	559	4,150	7,706	2,897	743	8,012	6,690	51,551	(299)	51,252
רווח (הפסד) מפעילות	21,509	(292)	2,283	(5,820)	(715)	2,219	38,346	15,749	73,279	(1,539)	71,740
הוצאות אחרות											(5,662)
רווח תפעולי											66,078
הוצאות מימון, נטו											42,745
רווחי חברות כלולות											17,336
רווח לפני מסים על ההכנסה											40,669

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)									
	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										
הכנסות מלקוחות חיצוניים	1,823,877	8,025	382,408	128,647	73,814	13,463	261,014	720,011	3,411,259	-	3,411,259
הכנסות בין מגזריות	218,449	-	67,718	-	-	-	-	-	286,167	(286,167)	-
סה"כ ההכנסות	2,042,326	8,025	450,126	128,647	73,814	13,463	261,014	720,011	3,697,426	(286,167)	3,411,259
עלות ההכנסות	1,889,303	6,462	424,560	105,012	68,136	4,701	62,673	569,083	3,129,930	(281,076)	2,848,854
	153,023	1,563	25,566	23,635	5,678	8,762	198,341	150,928	567,496	(5,091)	562,405
הפרשה לירידת ערך קרקעות	-	-	-	-	(6,175)	-	-	-	(6,175)	-	(6,175)
רווח (הפסד) גולמי	153,023	1,563	25,566	23,635	(497)	8,762	198,341	150,928	561,321	(5,091)	556,230
עליית ערך נדל"ן להשקעה	114	30,680	-	-	-	16,762	66,086	154	113,796	1,812	115,608
הוצאות מכירה ושיווק	1,306	1,268	9,622	-	1,546	19	3,478	17,951	35,190	-	35,190
הוצאות הנהלה וכלליות	88,844	4,260	19,228	28,872	12,986	2,900	32,353	28,640	218,083	(1,133)	216,950
רווח (הפסד) מפעילות	62,987	26,715	(3,284)	(5,237)	(15,029)	22,605	228,596	104,491	421,844	(2,146)	419,698
הכנסות אחרות											(3,654)
רווח תפעולי											416,044
הוצאות מימון, נטו											164,796
רווחי חברות כלולות											108,560
רווח לפני מסים על ההכנסה											359,808

באור 5: - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה</u>

א. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 16 בפברואר 2017 הקצתה החברה 263,563 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ג') הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.3% לשנה והעומדות לפירעון בעשרים תשלומים חצי שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 15 ביולי וביום 15 בינואר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2029 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 15 ביולי 2019 והתשלום האחרון יבוצע ביום 15 בינואר 2029). בכל אחד מהתשלומים ישולמו 5% מהקרן. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהיה מעת לעת, של קרן אגרות החוב, תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 15 ביולי וביום 15 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2029 (כולל) (כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 15 ביולי 2017, ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 בינואר 2029). אגרות החוב (קרן וריבית) אינן צמודות. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של 263,563 אלפי ש"ח והוצאות ההנפקה הסתכמו לכ- 2.6 מליון ש"ח.

ב. ביום 29 במרס, 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 54 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.6538 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 20 באפריל, 2017.

ג. בהמשך לאמור בבאורים 5(3) ו-14ג'(3) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הליך הבוררות המתקיים עם המדינה לגבי פרוייקט הרכבת הקלה בירושלים, הבוררים שמונו על ידי הצדדים הודיעו על סיום כהונתם. עקב הצורך למנות בוררים חדשים ולקבוע את המשך ההליכים בנושא, החברה מעריכה כי יחול עיכוב בהמשך ברור תביעותיה ולפיכך סווגה החברה את יתרת ההכנסות לקבל בסך של כ 255 מיליון ש"ח לסעיף חובות והשקעות אחרות במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים. להערכת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים, אין לאמור השפעה על סיכויי החברה לגבות לפחות את היתרה הכלולה בדוחות הכספיים.

ד. ביום 18 באפריל, 2017 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

ה. ביום 10 במאי, 2017 חתמה חברה מאוחדת על הסכם עם ממשלת מדינה באפריקה בקשר עם תכנון והקמה של בית חולים (לרבות הציוד הנדרש לבית החולים) בשטח כולל של כ-18 אלפי מ"ר ובהיקף של כ-140 מליון דולר. כניסתו לתוקף של ההסכם תהא במועד התקשרות מזמינת העבודה בהסכם מימון לפרוייקט אשר להערכת החברה צפוי להיחתם עד לתום שנת 2017. הקמת הפרוייקט צפויה להסתיים בתוך 36 חודשים ממועד קבלת צו תחילת עבודות.

ו. ביום 14 במאי, 2017 נמסר לשותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, כי השותפות זכתה במכרז לרכישת קרקע בשכונת המשתלה בתל אביב בתמורה לכ- 165 מליון ש"ח והמיועדת לבניית 176 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים.

- - - - - - - - - - - - - - -

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס 2017

בלתי מבוקרים

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' עמינדב 3,
תל-אביב 6706703

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2017 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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-452 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2017 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 2 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
29 במרס, 2017

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2017 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>נכסים שוטפים</u>			
מזומנים ושווי מזומנים	284,829	218,664	262,110
השקעות לזמן קצר	216,378	66,363	94,878
לקוחות והכנסות לקבל	344,948	561,685	565,911
חייבים ויתרות חובה	106,232	60,492	81,273
דיבידנד לקבל מחברות מוחזקות	50,200	-	-
יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות	260,579	206,163	205,589
	1,263,166	1,113,367	1,209,761
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
נדלן להשקעה בהקמה	159,630	150,850	157,029
השקעה בחברות מוחזקות	1,529,278	1,441,444	1,615,660
הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות	702,561	744,234	689,865
חייבים בגין הסדר זכיון	99,687	98,561	98,734
חובות והשקעות אחרות	276,998	32,913	26,940
רכוש קבוע	206,362	184,658	204,402
מסים נדחים	71,992	75,794	71,992
	3,046,508	2,728,454	2,864,622
	4,309,674	3,841,821	4,074,383

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

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים	95,000	124,825	95,000
הלוואות מאחרים	110,000	150,000	150,000
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	302,410	137,727	302,375
קבלני משנה וספקים	288,566	251,156	277,233
מקדמות ממזמיני עבודות	43,134	14,306	42,981
דיבידנד לשלם	54,000	45,000	-
זכאים ויתרות זכות	114,556	81,171	82,699
יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות	20,733	9,899	15,633
	1,028,399	814,084	965,921
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	31,779	34,619	32,498
הלוואות מאחרים	167,744	185,936	172,610
אגרות חוב	1,739,464	1,502,236	1,476,857
מכשירים פיננסיים נגזרים	42,598	42,787	43,283
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	6,234	9,696	6,320
	1,987,819	1,775,274	1,731,568
<u>הון</u>			
הון המניות	56,970	56,970	56,970
פרמיה על מניות	553,581	553,581	553,581
יתרת רווח	923,763	811,900	956,170
קרנות הון	(240,858)	(169,988)	(189,827)
	1,293,456	1,252,463	1,376,894
	4,309,674	3,841,821	4,074,383

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	גיל גירון מנכ"ל וחבר דירקטוריון	ישעיהו אברמוביץ האחראי הבכיר בתחום הכספים
29 במרס, 2017			

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
הכנסות	394,699	383,749	1,515,390
עלות ההכנסות	359,931	351,684	1,392,676
רווח גולמי	34,768	32,065	122,714
הוצאות מכירה והנהלה וכלליות	14,667	5,845	42,623
הוצאות אחרות, נטו	332	329	5,775
רווח תפעולי	19,769	25,891	74,316
הכנסות מימון	13,453	8,155	46,897
הוצאות מימון	(24,991)	(20,770)	(94,652)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	13,362	4,674	135,659
רווח נקי המיוחס לחברה	21,593	17,950	162,220

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

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
רווח נקי המיוחס לחברה	21,593	17,950	162,220
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):			
סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:			
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	(2,237)	5,878	16,645
חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברות מוחזקות	(47,770)	(17,689)	(67,928)
	(50,007)	(11,811)	(51,283)
סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:			
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	-	-	12,730
חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות	-	614	7,663
	-	614	20,393
סה"כ הפסד כולל אחר המיוחס לחברה	(50,007)	(11,197)	(30,890)
סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה	(28,414)	6,753	131,330

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

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה			
רווח נקי המיוחס לחברה	21,593	17,950	162,220
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:			
רווח בגין חברות מוחזקות	(13,362)	(4,674)	(135,659)
עלויות ריבית	4,332	37,148	113,441
הפסד ממכשירים פיננסיים נגזרים	3,921	2,723	24,141
שחיקת הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות	(7,303)	(13)	(29,380)
שחיקת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך	(223)	(1,112)	(361)
שערוך אגרות חוב	1,673	1,593	6,484
הפסד מחייבים בגין הסדר זיכיון	305	1,056	328
ירידת ערך חובות לקוחות לזמן ארוך	(17)	(9)	(780)
הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך השקעות	(13)	(1)	7
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	(17)	(328)	(42)
פחת והפחתות	935	634	2,859
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(86)	126	(3,250)
	(9,855)	37,143	(22,212)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
עלייה בלקוחות והכנסות לקבל	(34,170)	(107,775)	(112,001)
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(17,008)	(14,722)	(24,244)
עלייה במקדמות ממזמיני עבודות	153	4,984	33,659
עלייה בקבלני משנה וספקים	11,078	32,879	59,605
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	22,214	(16,711)	(29,631)
	(17,733)	(101,345)	(72,612)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:			
דיבידנד שהתקבל	-	50,637	66,243
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה	(5,995)	4,385	133,639

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

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>			
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(1,008)	(150,850)	(157,029)
השקעה בחברות מוחזקות	-	-	(101,702)
השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון	(2,426)	-	(2,950)
גביית חובות בגין הסדרי זיכיון	1,128	1,057	4,340
רכישת רכוש קבוע	(2,895)	(1,112)	(6,549)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	17	328	42
גביית (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	(121,500)	(640)	(29,155)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה	(126,684)	(151,217)	(293,003)
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>			
הנפקת אגרות חוב	260,934	202,021	357,315
פרעון אגרות חוב	-	-	(120,707)
פרעון הלוואות מחברות מוחזקות	(54,265)	(140,127)	(51,211)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	-	-	99,600
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(5,327)	(1,639)	(17,646)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	(40,000)	164,825	135,000
ריבית ששולמה	(5,944)	(37,148)	(113,441)
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	(45,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה	155,398	187,932	243,910
<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>	22,719	41,100	84,546
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>	262,110	177,564	177,564
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>	284,829	218,664	262,110
<u>פעילויות מהותיות שלא במזומן</u>			
דיבידנד לשלם	54,000	45,000	-

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 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, 2016.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 16 בפברואר 2017 הקצתה החברה 263,563 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ג') הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.3% לשנה והעומדות לפירעון בעשרים תשלומים חצי שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 15 ביולי וביום 15 בינואר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2029 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 15 ביולי 2019 והתשלום האחרון יבוצע ביום 15 בינואר 2029). בכל אחד מהתשלומים ישולמו 5% מהקרן. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהיה מעת לעת, של קרן אגרות החוב, תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 15 ביולי וביום 15 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2029 (כולל) (כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 15 ביולי 2017, ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 בינואר 2029). אגרות החוב (קרן וריבית) אינן צמודות. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של 263,563 אלפי ש"ח והוצאות ההנפקה הסתכמו לכ- 2.6 מליון ש"ח.

ב. ביום 29 במרס, 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 54 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.6538 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 20 באפריל, 2017.

ג. בהמשך לאמור בבאורים 5(3) ו-14ג'(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016 בדבר הליך הבוררות המתקיים עם המדינה לגבי פרוייקט הרכבת הקלה בירושלים, הבוררים שמונו על ידי הצדדים הודיעו על סיום כהונתם. עקב הצורך למנות בוררים חדשים ולקבוע את המשך ההליכים בנושא, החברה מעריכה כי יחול עיכוב בהמשך ברור תביעותיה ולפיכך סווגה החברה את יתרת ההכנסות לקבל בסך של כ 255 מיליון ש"ח לסעיף חובות והשקעות אחרות במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים. להערכת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים, אין לאמור השפעה על סיכויי החברה לגבות לפחות את היתרה הכלולה בדוחות הכספיים.

ד. ביום 18 באפריל, 2017 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

- - - - - - - - - - - - - - - - - -

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 בקרות 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, בקרות 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (להלן: "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון וההנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2016 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

<u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:</u>

אני, גיל גירון, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון הראשון של שנת 2017 (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 התקופתי ליום 31 בדצמבר 2016 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.

29.5.2017

_____ _____

תאריך

גיל גירון, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970:</u>

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 הראשון של שנת 2017 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2016 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.

29.5.2017

_____ _____

תאריך אורן נוסבאום, משנה למנכ"ל לכספים ולפיתוח עסקי

הצהרת מנהלים

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970:</u>

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון הראשון של שנת 2017 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2016 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.

29.5.2017

_____ _____

תאריך ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי