



קבוצת אשדוד בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2017

קבוצת אשטרום בע"מ

30 ביוני 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 30 ביוני, 2017

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני, 2017 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה 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 ביוני 2017. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 שפורסם ביום 30 במרץ 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 והדירור.

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 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 פעילות זה מבוצעת על ידי אשטרום 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 בע"מ (להלן: "אשטרום נכסים") והחברות המוחזקות שלה.

ח. ייזומות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר - נכון למועד דוח זה, פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ייזום פרויקטים למגורים בישראל ומבוצעת על ידי אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "אשדר") והחברות המוחזקות שלה.

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

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

2. להלן טבלת עיקרי הנתונים הכספיים של הקבוצה כפי שאלה מוצגים בדוחותיה הכספיים (במאות)
(באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2016	לשלושת החודשים שנתיים ביום 30 ביוני		לששת החודשים שנתיים ביום 30 ביוני		
	2016	2017	2016	2017	
3,411,259	786,723	832,841	1,561,322	1,729,472	הכנסות
556,230	120,904	122,145	251,841	251,137	רווח גולמי
416,044	69,499	86,470	135,577	165,982	רווח תפעולי
359,808	40,170	85,847	80,839	142,920	רווח לפני מיסים
315,974	32,856	73,637	73,960	117,550	רווח נקי לתקופה
162,220	16,046	42,855	33,996	64,448	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
10,057,972	9,702,760	10,100,629	9,702,760	10,100,629	סך מאזן
1,376,894	1,256,052	1,357,701	1,256,052	1,357,701	הון המיוחס לבעלים של החברה
2,171,728	1,966,421	2,168,545	1,966,421	2,168,545	סה"כ הון עצמי

3. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2017	2016		ב- %	ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	
מזומנים ושווי מזומנים	565,970	676,756	650,337	(84,367)	(13%)	176- מליון ש"ח לעומת 31.12.16 (ירידה של 13%). בדו"ח הכספי הנפרד של התאגיד היתרה עלתה ב-43 מליון ש"ח מ-357 מליון ש"ח ב-31.12.16 ל-400 מליון ש"ח ב-30.6.17. באשטרום נכסים היתרה ירדה ב-167 מליון ש"ח מ-455 מליון ש"ח ב-31.12.16 ל-288 מליון ש"ח ב-30.6.17. באשדר היתרה ירדה ב-3 מליון ש"ח מ-447 מליון ש"ח ב-31.12.16 ל-443 מליון ש"ח ב-30.6.17. במגזרי חו"ל באשטרום אינטרנשיונל היתרה ירדה ב-44 מליון ש"ח מ-74 מליון ש"ח ב-31.12.16 ל-30 מליון ש"ח ב-30.6.17. העליה ביתרות אלו בחברה נובעת בעיקר מהנפקת האג"ח בחדש פברואר בסך כ-261 מליון ש"ח בניכוי פרעונות בסך של כ-154 מליון ש"ח. באשטרום נכסים היו פרעונות של אג"ח בסך של כ-80 מליון ש"ח. באשדר הונפקו אג"ח בסך של 124 מליון ש"ח ונפרעו אג"ח בסך של 93 מליון ש"ח. יתרת המזומנים והשקעות לזמן קצר הינן לאחר השקעות שבוצעו בתקופה כמפורט בהמשך.
השקעות לזמן קצר	613,133	503,301	705,196	(92,063)	(13.1%)	21.8%
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,179,103	1,180,057	1,355,533	(176,430)	(13%)	0%
לקוחות והכנסות לקבל	759,399	1,025,120	992,027	(232,628)	(23.4%)	(26%)
חייבים ויתרות חובה	215,135	149,696	196,860	18,275	9.4%	43.7%
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,398,358	1,454,760	1,427,208	(28,850)	(2.0%)	(3.9%)
מלאי	70,354	75,231	84,265	(13,911)	(16.5%)	(6.5%)
סה"כ נכסים שוטפים	3,622,349	3,884,864	4,055,893	(433,544)	(10.7%)	(6.7%)

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב- %		
קרקעות לבניה	936,528	931,044	936,798	(270)	0%	0.6%	ללא שינוי לעומת 31.12.16. בתקופת הדו"ח היו תוספות בסך כ-45 מליון ש"ח בפרויקטים שונים באשדר, נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך כ-19 מליון ש"ח בעיקר בגין קרקעות בארה"ב, נרשמה הקטנה של הפרשה לירידת ערך בסך כ-6 מליון ש"ח במרינה הכחולה וכן מוינו קרקעות בסך כ-33 מליון ש"ח למלאי ביניים.
נדל"ן להשקעה בהקמה	682,209	457,448	560,896	121,313	21.6%	49.1%	עליה של 121 מליון ש"ח לעומת 31.12.16. מורכב מהשקעות בבלגרד בסך 28 מליון ש"ח, השקעות בסך 4 מליון ש"ח בפרויקט הגדני"ע בת"א, השקעה בסך 27 מליון ש"ח בפרויקט המשתלה בת"א והשקעה בסך 41 מליון ש"ח בפרויקט חיפה להשכרה. כמו כן הוון מימון לפרויקטים השונים בסך 11 מליון ש"ח נרשמה עליית ערך בסך 7 מליון ש"ח בפרויקט בבלגרד ונרשמו הפרשי תרגום בסך 2.7 מליון ש"ח.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	103,796	98,440	98,734	5,062	5.1%	5.4%	הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט (כולל בית המשפט בבית ים) ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות. העליה נובעת מהשקעה בבית המשפט בבית ים ומהשקעה במעונות בן גוריון.
השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה	5,052	76,535	5,571	(519)	(9.3%)	(93%)	הירידה לעומת 30.6.16 נובעת ממכירת מניות מבטח שמיר בתמורה לסך 78 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה	2,745,436	2,613,482	2,699,701	45,735	1.7%	5.1%	עליה בסעיף בסך כ-46 מליון ש"ח נובעת בעיקר מהשקעות נטו בסך 32 מליון ש"ח (בעיקר רכישת קרקע ביבנה בסך 37 מליון ש"ח), עליית ערך נטו בסך 28 מליון ש"ח ונרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך כ-14 מליון ש"ח.
חברות כלולות	966,295	887,912	937,710	28,585	3%	8.8%	העליה בסעיף לעומת 31.12.16 נובעת בעיקר מרישום רווחי אקוויטי בסך כ-41 מליון ש"ח. כמו כן נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך כ-5 מליון ש"ח.
חובות והשקעות אחרות	360,493	112,821	112,457	248,036	220.5%	219.5%	העליה לעומת תקופות קודמות נובעת ממיון חוב בסך 255 מליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך (ראה ירידה בסעיף לקוחות).
רכוש קבוע	493,206	445,881	468,167	25,039	5.3%	10.6%	העליה בסעיף נובעת בעיקר מהשקעות בציוד קידוח שבוצעו בחברת בייספיייל בסך כ-15 מליון ש"ח וכן השקעות בציוד בסך של כ-8 מליון ש"ח בקבוצה התעשייתית. כמו כן נרשמה עליית ערך של קרקע של המפעל באשדוד בסך כ-14.7 מליון ש"ח ונרשם פחת בסך 21 מליון ש"ח.
נכסים לא שוטפים אחרים	185,265	194,333	182,045	3,220	1.8%	(4.7%)	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורך מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	6,478,280	5,817,896	6,002,079	476,201	7.9%	11.4%	עיקר העלייה לעומת 31.12.16 בעיקר בסעיף חובות והשקעות אחרות.
סה"כ נכסים	10,100,629	9,702,760	10,057,972	42,657	0.4%	4.1%	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב- %	
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	5,826,459	5,619,447	5,734,309	92,150	1.6%	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח עלו לעומת 31.12.16 ב-92 מליון ש"ח. העליה בהתחייבויות נובעת בעיקר מגיוס אג"ח בחברה ובאשרד בסך 385 מליון ש"ח ומנגד פרעונות אג"ח בסך 328 מליון ש"ח

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב- %	
אשראי מתאגידים בנקאיים	288,018	318,333	312,636	(24,618)	(7.9%)	ירידה של 25 מליון ש"ח לעומת 31.12.16 בעיקר באשרד.
הלוואות מאחרים	144,172	150,000	162,108	(17,936)	(11.1%)	היתרה מורכבת מני"ע מסחריים בסך של 110 מליון ש"ח שנלקחו בחברה סולו והלוואה ממוסד פיננסי בסך 22 מליון ש"ח שנלקחה בתקופת הדוח למגזר הזכיינות. בתקופת הדוח נפרעו ני"ע מסחריים בסך 40 מליון ש"ח.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	599,947	805,800	740,542	(140,595)	(19%)	היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 126 מליון ש"ח, וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 474 מליון ש"ח. הירידה בסעיף הינה בחלויות בגין בנקים בסך כ-162 מליון ש"ח. החלויות השוטפות מורכבות בעיקר מ-211 מליון ש"ח באשטרום נכסים, 148 מליון ש"ח באשרד ו-203 מליון ש"ח בחברה.
קבלני משנה וספקים	731,521	709,587	732,833	(1,312)	(0.2%)	אין שינוי מהותי ביתרת הספקים וקבלני המשנה.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	111,054	189,869	143,014	(31,960)	(22.3%)	במהלך תקופת הדוח נוצרה התחייבות בגין שירותי בניה במסגרת פרויקטים תמ"א 38 ברמת גן. מנגד נגרעה התחייבות בגין מסירת דירות לבעלי קרקע בפרויקט קרינצי החדשה ברמת גן ובפרויקט תמ"א 38 ברמת גן ובגין קבלת טופס 4 בפרויקט תמ"א 38 ברעננה.
מקדמות ממוזמיני עבודות ורוכשי דירות	713,571	703,430	718,939	(5,368)	(0.7%)	עיקר הירידה נטו (כ-5 מליון ש"ח לעומת 31.12.16) נובעת מאשרד בה יש ירידה נטו בסך כ-6 מליון ש"ח עקב זקיפת הכנסות ממכירות יחידות דיור לדו"ח רווח והפסד בסך של כ-230 מליון ש"ח ומנגד מקדמות שהתקבלו בסך של כ-224 מליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	252,663	210,178	251,149	1,514	0.6%	אין שינוי מהותי לעומת 31.12.16. השינוי לעומת 30.6.16 הינו בעיקר עליה בהוצאות לשלם בסך כ-16 מליון ש"ח ועליה בגין התחייבות נגזר פיננסי (נמל המפרץ) בסך 16 מליון ש"ח וכן עליה בריבית שנצברה על אג"ח בסך 5 מליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות שוטפות	2,840,946	3,087,197	3,061,221	(220,275)	(7.2%)	ירידה בעיקר בחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות.

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב- %		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	997,250	907,286	938,951	58,299	6.2%	9.9%	העליה נובעת בעיקר מאשר בה יש עליה של 58 מליון ש"ח לעומת 31.12.16 הנובעת מהחלפה של אשראי לזמן קצר בהלוואה לזמן ארוך בפרויקט כפר יונה.
הלוואות מאחרים	446,237	271,802	272,711	173,526	63.6%	64.1%	הסעיף כולל הלוואות מגופים מוסדיים שונים למימון פרויקטים שונים ממגזר הזכיינות (בתי משפט, פרויקט חיפה להשכרה, פרויקט גדני"ע ת"א), כמו כן הסעיף כולל הלוואות בסך כ- 41 מליון ש"ח מבעלי מניות בחברות בנות.
אגרות חוב	3,350,835	3,166,226	3,307,361	43,474	1.3%	5.8%	הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך 1,768 מליון ש"ח (1,587 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך 1,357 מליון ש"ח (1,211 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשר בסך 700 מליון ש"ח (553 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בתמורה נטו של 261 מליון ש"ח, אשר הנפיקה אג"ח בתמורה נטו של 124 מליון ש"ח ואשר ואשטרום נכסים פרעו אג"ח בסך של כ- 174 מליון ש"ח והחברה פרעה אג"ח בסך של 154 מליון ש"ח.
מכשירים פיננסיים נגזרים	25,605	38,866	43,283	(17,678)	(40.8%)	(34.2)%	התחייבות בגין גידור מכשירים פיננסיים בגין פרויקט נמל המפרץ. בתקופת הדו"ח קטנה ההתחייבות ב-18 מליון ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	271,211	264,962	262,717	8,494	3.2%	2.4%	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנדחים בהתחייבויות לזמן ארוך.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	5,091,138	4,649,142	4,825,023	266,115	5.5%	9.5%	העליה הינה בעיקר בסעיף הלוואות מאחרים, הלוואות מבנקים ואג"ח.
סה"כ התחייבויות	7,932,084	7,736,339	7,886,244	45,840	0.6%	2.5%	

ו. הון עצמי

סעיף	ליום 30 ביוני		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	1,357,701	1,256,052	1,376,894	(19,193)	(1.4%)	8.1%	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ירד לעומת 31.12.16 ב-19 מליון ש"ח לאחר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 54 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי בסך 64 מליון ש"ח וכן הפסד כולל אחר בסך 29 מליון ש"ח מזה כ-42 מליון ש"ח הפרשי תרגום שלילים ו-11 מליון ש"ח בגין שערך קרקע ברכוש הקבוע.
זכויות שאינן מקנות שליטה	810,844	710,369	794,834	16,010	2%	14.1%	זכויות שאינן מקנות שליטה עלו בתקופת הדו"ח ב-16 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי של 53 מליון ש"ח והפסד כולל אחר בסך 4 מליון ש"ח. כמו כן חולק דיבידנד למיעוט בסך 34 מליון ש"ח.
סה"כ הון עצמי	2,168,545	1,966,421	2,171,728	(3,183)	(0.1%)	10.3%	סה"כ ההון העצמי ללא שינוי מהותי לעומת 31.12.16 ועלה ב-203 מליון ש"ח לעומת 30.6.16. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 21.5% לעומת 21.6% ב-31.12.16.

4. תוצאות הפעילות

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

ליום 31 בדצמבר 2016	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		ביאור
	2016	2017	2016	2017	
3,411,259	786,723	832,841	1,561,322	1,729,472	הכנסות
2,855,029	665,819	710,696	1,309,481	1,478,335	עלות ההכנסות
556,230	120,904	122,145	251,841	251,137	רווח גולמי
115,608	9,105	30,432	9,174	35,290	עליית ערך נדל"ן להשקעה
35,190	8,982	8,242	16,996	16,748	הוצאות מכירה ושיווק
216,950	47,906	54,062	99,158	108,140	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,654)	(3,622)	(3,803)	(9,284)	4,443	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
416,044	69,499	86,470	135,577	165,982	רווח תפעולי
(205,027)	(54,307)	(48,879)	(99,178)	(99,617)	הוצאות מימון
40,231	6,284	21,047	8,410	36,020	הכנסות מימון
108,560	18,694	27,209	36,030	40,535	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
359,808	40,170	85,847	80,839	142,920	רווח לפני מיסים
43,834	7,314	12,210	6,879	25,370	מיסים על הכנסה
315,974	32,856	73,637	73,960	117,550	רווח נקי
162,220	16,046	42,855	33,996	64,448	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
153,754	16,810	30,782	39,964	53,102	רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

1-12/2016						1-6/2016				1-6/2017				
שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	ירידת ערך קרקע	רווח	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
7.5%	153,023	-	153,023	1,889,303	2,042,326	7.6%	78,707	958,730	1,037,437	8.2%	93,693	1,053,589	1,147,282	קבלנות בניה ותשתית בישראל
19.5%	1,563	-	1,563	6,462	8,025	17%	680	3,331	4,011	15.7%	633	3,396	4,029	זכיינות
5.7%	25,566	-	25,566	424,560	450,126	6.7%	15,949	223,377	239,326	5.6%	13,534	228,332	241,866	תעשיות
18.4%	23,635	-	23,635	105,012	128,647	12%	5,184	38,135	43,319	19.8%	12,058	48,696	60,754	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
(0.7)%	(497)	(6,175)	5,678	68,136	73,814	8.2%	3,400	38,250	41,650	0.7%	363	51,542	51,905	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
65.1%	8,762	-	8,762	4,701	13,463	67.3%	4,625	2,249	6,874	64.8%	4,165	2,263	6,428	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
76%	198,341	-	198,341	62,673	261,014	77.9%	96,835	27,415	124,250	80.1%	94,607	23,432	118,039	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
21%	150,928	-	150,928	569,083	720,011	18.4%	50,774	225,672	276,446	14.4%	38,937	232,178	271,115	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
15.2%	561,321	(6,175)	567,496	3,129,930	3,697,426	14.4%	256,154	1,517,159	1,773,313	13.6%	257,990	1,643,428	1,901,418	סה"כ לפני התאמות
-	(5,091)	-	(5,091)	(281,076)	(286,167)	-	(4,313)	(207,678)	(211,991)	-	(6,853)	(165,093)	(171,946)	התאמות
16.3%	556,230	(6,175)	562,405	2,848,854	3,411,259	16.1%	251,841	1,309,481	1,561,322	14.5%	251,137	1,478,335	1,729,472	סה"כ

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

4-6/2016				4-6/2017				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
7%	36,215	483,906	520,121	8.6%	48,734	515,914	564,648	קבלנות בניה ותשתית בישראל
20.5%	413	1,602	2,015	18.9%	380	1,630	2,010	זכינות
6.2%	7,106	107,667	114,773	4%	4,653	110,821	115,474	תעשיות
15.2%	3,298	18,410	21,708	19.9%	6,379	25,680	32,059	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
3.3%	732	21,587	22,319	(0.8%)	(280)	33,387	33,107	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
70.5%	2,483	1,038	3,521	80.2%	2,691	666	3,357	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
78%	48,912	13,790	62,702	80.9%	48,110	11,350	59,460	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
13.6%	23,976	152,169	176,145	14%	15,590	95,995	111,585	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
13.3%	123,135	800,169	923,304	13.7%	126,257	795,443	921,700	סה"כ לפני התאמות
-	(2,231)	(134,350)	(136,581)	-	(4,112)	(84,747)	(88,859)	התאמות
15.4%	120,904	665,819	786,723	14.7%	122,145	710,696	832,841	סה"כ

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי:

היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדו"ח מסתכם בכ- 1,729 מליון ש"ח לעומת כ- 1,561 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 10.8%), ולעומת 3,411 מליון ש"ח בכל שנת 2016.

הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם בכ- 251 מליון ש"ח לעומת כ- 252 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 556 מליון ש"ח בכל שנת 2016. שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 14.5% לעומת 16.1% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 16.3% בשנת 2016.

היקף ההכנסות המאוחדות ברבעון השני לשנת 2017 מסתכם בכ- 833 מליון ש"ח לעומת כ- 787 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 5.9%).

הרווח הגולמי ברבעון השני לשנת 2017 הסתכם בכ- 122 מליון ש"ח לעומת כ- 121 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 14.7% לעומת 15.4% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בישראל היתה עליה בהכנסות מ- 1,037 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 1,147 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ- 10.6%).

ברווח הגולמי היתה עליה מ- 79 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 94 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של 19%). שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עומד על 8.2% לעומת 7.6% בתקופה המקבילה אשתקד. היקף ההכנסות ברבעון השני לשנת 2017 מסתכם ב- 565 מליון ש"ח לעומת 520 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 8.6%). הרווח הגולמי ברבעון השני של שנת 2017 הסתכם ב- 49 מליון ש"ח לעומת 36 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 34.6%). שיעור הרווח הגולמי עלה מ- 7% ל- 8.6%.

בתחום הזכיינות ההכנסות בתקופת הדו"ח ובתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו בכ- 4 מליון ש"ח. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 0.6 מליון ש"ח לעומת 0.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 1.6 מליון ש"ח בכל שנת 2016.

בתחום התעשייה הסתכמו ההכנסות ב- 242 מליון ש"ח לעומת 239 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי ירד מ- 16 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 13.5 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (ירידה של 15.1%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 5.6% לעומת 6.7% בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בשעור הרווח הגולמי נובעת בעיקר מעליה במחירי חומרי הגלם ומשחיקת מחירי הבטון.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ- 43 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 61 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ- 40.2%).

הרווח הגולמי הסתכם ב- 12 מליון ש"ח לעומת 5.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 133%). הגידול נובע מהתחלת העבודה בפרויקט בזמביה ברבעון השלישי של שנת 2016.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ-42 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-52 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ-24.6%).
הרווח גולמי ירד מ-3.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-0.4 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל ההכנסות הסתכמו ב-6.4 מיליון ש"ח לעומת 6.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והרווח הגולמי הסתכם ב-4.2 מיליון ש"ח לעומת 4.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים היתה ירידה בהכנסות מ-124 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-118 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (ירידה של כ-5%).
בתקופת הדו"ח הקודמת ההכנסות כללו 6.5 מיליון ש"ח הכנסות ממכירת פרויקט ויטאור שמכירת כל שטחיו הסתיימה בסוף שנת 2016.
הרווח הגולמי ירד מ-97 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-95 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח.
בתקופה המקבילה אשתקד כלל רווח זה סך של 1.7 מיליון ש"ח הנובע ממכירת שטחי פרויקט ויטאור.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשד היתה ירידה בהכנסות מ-276 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-271 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (ירידה של כ-2%). הירידה בהכנסות נובעת מירידה במספר יח"ד שאיכלסה החברה בתקופת הדו"ח: 115 יח"ד לעומת 124 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי ירד מ-51 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-39 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח.
שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח ירד מ-18.4% בתקופה המקבילה אשתקד ל-14.4% בתקופת הדו"ח. הירידה בשיעור הרווח הגולמי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מהשוני בתמהיל הפרויקטים ובתמהיל הדירות שאוכלסו וכן ממכירת קרקע בקרית מוצקין בתקופה המקבילה אשתקד ברווח גולמי של כ-29%.

ב. עליית ערך נדל"ן להשקעה: בתקופת הדוח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה נטו בסך 35 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן בסך 9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של 116 מיליון ש"ח בכל שנת 2016. עליית הערך בתקופת הדוח נובעת בעיקר מאשטרום נכסים.

ג. הוצאות מכירה ושיווק: הוצאות המכירה והשיווק בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-17 מיליון ש"ח ללא שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת 35 מיליון ש"ח בכל שנת 2016.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הכלליות הסתכמו ב-108 מיליון ש"ח לעומת 99 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 9%) ולעומת 217 מיליון ש"ח בכל שנת 2016. העליה הינה בעיקר בתחום הקבלנות בישראל עקב העליה בהיקפי הפעילות בתחום. כמו כן יש עליה של 4 מיליון ש"ח בהפרשה למענקים עקב העליה ברווחי החברה.

ה. הכנסות/הוצאות אחרות: הכנסות אחרות בתקופת הדו"ח הסתכמו ב- 4.4 מליון ש"ח לעומת הוצאות אחרות בסך של כ- 9.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הוצאות אחרות בסך 4 מליון ש"ח בכל שנת 2016. הכנסות אחרות בתקופת הדו"ח כוללות הקטנת ירידת ערך במרינה הכחולה בסך 4 מליון ש"ח וכן הכנסות בסך 2 מליון ש"ח פיצוי בגין ביטול הסכם שכירות בקניונים בישראל.

ו. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדו"ח ב- 100 מליון ש"ח לעומת 99 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 205 מליון ש"ח בכל שנת 2016.

הכנסות המימון הסתכמו בתקופת הדו"ח ב- 36 מליון ש"ח לעומת 8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 40 מליון ש"ח בכל שנת 2016. העלייה של 28 מליון ש"ח בהכנסות המימון נובעת בעיקר מעליית ערך בטוחות סחירות בסך 21 מליון ש"ח לעומת 1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ז. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו מסתכם ב-41 מליון ש"ח לעומת 36 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 109 מליון ש"ח בכל שנת 2016. עיקר הרווח בתקופת הדו"ח נובע ממגדלי הוד השרון כ-13 מליון ש"ח מחברת סיטיפס וסיטיפס מפעיל בסך כ-10 מליון ש"ח, ומחוצות המפרץ כ-6 מליוני ש"ח. רווחי החברות הכלולות בתקופה המקבילה אשתקד כוללות הכנסה של 6.4 מליון ש"ח הנובעת משינוי שעור המס (בכל שנת 2016 הכנסות בסך של כ-15 מליון ש"ח).

ח. מיסים על ההכנסה: המיסים על ההכנסה הסתכמו ב-25 מליון ש"ח לעומת כ-7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 44 מליון ש"ח בכל שנת 2016. בעקבות שינוי בשיעור המס, נרשמה בכל שנת 2016 הכנסה בסך של 19 מליון ש"ח.

ט. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדו"ח הסתכם ב-118 מליון ש"ח והוא כולל רווח של 64 מליון ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה, לעומת רווח נקי של 74 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 59%), מתוכו כ-34 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה ולעומת רווח של 316 מליון ש"ח בכל שנת 2016 מתוכו כ-162 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה.

י. רווח כולל: הרווח הכולל בתקופת הדו"ח הסתכם בכ-85 מליון ש"ח לעומת רווח כולל של כ-54 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (עליה של 57%) ולעומת רווח כולל של 272 מליון ש"ח בכל שנת 2016. הרווח הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך כ-118 מליון ש"ח, מרווח בגין גידור מכשירים פיננסיים בסך 2 מליון ש"ח בניכוי הפרשי תרגום שליליים בסך של כ-45 מליון ש"ח הנובעים מירידת שער הדולר בתקופת הדו"ח ב-9.1% וירידת שער האירו ב-1.4%. בתקופה המקבילה אשתקד היו הפרשי תרגום שליליים בסך 34 מליון ש"ח הנובעים מירידת שער הדולר ב-1.4% בניכוי עליית שער האירו ב-0.9%. ברבעון השני של שנת 2017 נרשמו הפרשי תרגום חיוביים בסך 13 מליון ש"ח הנובעים מעליית שער האירו ב-2.7% וירידת שער הדולר ב-3.7% לעומת הפרשי תרגום שליליים בסך 17 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם ב-36 מליון ש"ח לעומת רווח כולל של 11 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 232%).

5. נזילות ומקורות מימון

ליום 31.12.2016		ליום 30.6.2016		ליום 30.6.2017		
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
21.6%	2,172	20.3%	1,967	21.5%	2,169	הון
48.0%	4,825	48.0%	4,649	50.4%	5,091	התחייבויות לזמן ארוך
30.4%	3,061	31.7%	3,087	28.1%	2,841	התחייבויות לזמן קצר
100%	10,058	100%	9,703	100%	10,101	סה"כ

נכון ליום 30.6.2017 כ- 21.5% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2017 עומד על 1.28 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, אשר ואשטרום נכסים.

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 29 באוגוסט, 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-087195) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2016	2016	2017	2016	2017	
294	87	129	65	89	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(474)	(88)	93	(199)	(68)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
376	(169)	(258)	354	(101)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(2)	(3)	1	1	(4)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
194	(173)	(35)	221	(84)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
456	850	601	456	650	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
650	677	566	677	566	

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-89 מליון ש"ח לעומת 65 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הסעיפים העיקריים בתזרים מפעילות שוטפת הם סעיף הלקוחות שעלה ב- 50 מליון ש"ח, סעיף מלאי הביניים בניכוי מקדמות שירד ב- 22 מליון ש"ח ורכישת קרקעות בסך 45 מליון ש"ח. תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ברבעון השני של שנת 2017 הסתכמו ב-129 מליון ש"ח לעומת 87 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדו"ח הסתכמו ב- 68 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 199 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה (בעיקר במגזר הזכיינות) בסך 100 מליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדו"ח הסתכמו ב- 101 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר נבעו מפעילות מימון בסך 354 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך תקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בסך 385 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 303 מליון ש"ח, קיבלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך 43 מליון ש"ח, פרעה אג"ח בסך 328 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 219 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי מניות בסך 54 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 34 מליון ש"ח ושילמה ריבית בסך 112 מליון ש"ח.

6. צבר הזמנות

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

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

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 ביוני 2017	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	
5,350	5,598	6,391	קבלנות בניה ותשתית בישראל
824	769	749	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל (*)
467	552	550	תעשיות
6,641	6,919	7,690	סה"כ

(*) 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. חוב פיננסי נטו ליום 30 ביוני 2017 (באלפי ש"ח):

סה"כ (כולל חברות ציבוריות)	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים	סה"כ (ללא 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	
5,826,459	917,796	2,234,298	2,674,365	147,275	50,322	91,513	5,440	2,527,090	37,311	376,371	4,207	2,109,201	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
565,970	103,472	124,216	338,282	25,906	3,741	5,550	16,615	312,376	4,921	3,295	8,297	295,863	מזומנים ושווי מזומנים
644,918	339,892	163,974	141,052	18,198	1,398	666	16,134	122,854	0	17,962	0	104,892	השקעות לזמן קצר וחובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
4,615,571	474,432	1,946,108	2,195,031	103,171	45,183	85,297	(27,309)	2,091,860	32,390	355,114	(4,090)	1,708,446	התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי
0	0	0	0	618,842	195,562	302,716	120,564	(618,842)	80,842	118,886	262,047	(1,080,617)	אשראי בין מגזרי
4,615,571	474,432	1,946,108	2,195,031	722,013	240,745	388,013	93,255	1,473,018	113,232	474,000	257,957	627,829	התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 ביוני 2017
4,349,614	418,073	1,909,193	2,022,348	685,996	211,690	423,345	50,961	1,336,352	74,507	368,224	238,153	655,468	התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2016

8. אירועים בתקופת הדו"ח ולאחריה

- 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 מיליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.6538512 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 20 באפריל, 2017.
- ו. ביום 18 באפריל 2017 פירסמה מעלות S&P 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 מיליון 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 העבודות.
- י. ביום 14 במאי, 2017, החברה זכתה במכרז לרכישת קרקע בשכונת המשתלה בתל אביב לבניית 176 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים. סך עלות ההקמה כולל הקרקע כ-400 מיליון ש"ח.
- יא. ביום 14 ביוני 2017, אישר דירקטוריון חברת אשדר הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים של 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב האמורה ובתמורה מיידית כוללת (ברוטו) בסך של 126,600,000 ש"ח המשקפת מחיר של 105.5 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג.

יב. ביום 5 ביולי 2017, הומצאה לחברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגדה וכנגד נתבעת נוספת (להלן: **"הנתבעות"**) בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 ואשר הוגשה לביהמ"ש המחוזי בתל אביב-יפו (להלן: **"הבקשה"**). במסגרת הבקשה נטען כי הנתבעות התרשלו בביצוע עבודתם ופגעו בקו צינור ביוב וגרמו לזיהום הים בחופי הרצליה ולאיסור הרחצה בו כחלק מפרויקט אותו מבצעת החברה ביחד עם צד ג' (חלק החברה 50%). בהתאם לחוות דעת יועציה המשפטיים של העסקה המשותפת המבצעת את הפרוייקט, נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי, הגם שעל פניו ועל בסיס המידע שהועבר לעיונם של היועצים המשפטיים עד עתה, היועצים המשפטיים מעריכים כי הסיכויים לאישור התובענה הייצוגית נמוכים מ-50%. (לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 5 ביולי 2017 אסמכתא מס': 2017-01-057229 ובאור 5ט' לדוחות הכספיים ביניים).

יג. ביום 6 ביולי, 2017 קיבלה החברה הודעה על בחירתה כקבלן המבצע לביצוע פרויקט בתל-אביב הכולל שטחי מגורים, מסחר ומשרדים בשטח כולל של 96,000 מ"ר. היקף ההכנסות הצפויות של החברה מביצוע העבודות בפרויקט צפוי להסתכם בסך של כ-700 מליון ש"ח. יובהר כי התקשרות החברה בהסכם הביצוע, כפופה להשלמת המו"מ בין הצדדים וחתימה על הסכם מחייב.

יד. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 16 ביולי, 2017 הקצתה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה 172,780 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 10) בתמורה ברוטו של כ-180 מליון ש"ח.

טו. ביום 13 באוגוסט, 2017 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לנושא משרה בחברה בת של החברה של 820,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל-820,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה (לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 14 באוגוסט 2017, אסמכתא מס': 2017-01-083103).

טז. ביום 17 באוגוסט, 2017 נמסר לשותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ, כי השותפות זכתה במכרז לרכישת קרקע בקריית היובל בירושלים בתמורה לכ-176.6 מליון ש"ח והמיועדת לבניית 438 יחידות דיוור להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים, 146 יחידות דיוור למכירה מיידית וכ-5,000 מ"ר שטחי מסחר. סך עלות ההקמה כולל קרקע כ-850 מליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, עבודות התכנון וההקמה של הפרויקט מיועדות להתחיל במהלך הרבעון הרביעי 2017, ותמשכנה על פני תקופה בת 48 חודשים ממועד זה. להערכת החברה, השכרת היחידות בפרויקט צפויה להתחיל בתוך כ-54 חודשים ממועד תחילת ההקמה. (לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 20 באוגוסט 2017, אסמכתא מס': 2017-01-084444).

יז. ביום 22 באוגוסט, 2017 דיווחה אשטרום נכסים כי הינה מנהלת משא ומתן עם החברה לרכישת שטחי משרדים בשטח של 10,568 מ"ר במגדל הראשון בפרויקט LYFE בבני ברק אותו מקימה אשטרום נכסים יחד עם חברת דן לתחבורה ציבורית בע"מ בחלקים שווים.

9. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 ביוני, 2017 (באלפי ש"ח):

1.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הדולר :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.06.17	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
14,957	7,478	(149,569)	(7,478)	(14,957)

עודף התחייבויות בדולר ארה"ב

2.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.06.17	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
40,906	20,453	(409,058)	(20,453)	(40,906)

עודף התחייבויות באירו

3.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הניירה הניגרית :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.06.17	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
(3,687)	(1,844)	36,872	1,844	3,687

עודף נכסים בניירה ניגרית

4.

מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.06.17	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

השקלית

(19,588)	(9,147)	(254,346)	9,544	18,936
23,259	11,629	(1,162,932)	(11,629)	(23,259)

הלוואות בריבית קבועה

הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

האירו

(32,293)	(16,125)	(486,915)	16,084	32,128
644	322	(32,219)	(322)	(644)

הלוואות בריבית קבועה

הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

הדולרית

1,441	721	(72,058)	(721)	(1,441)
-------	-----	----------	-------	---------

הלוואות בריבית משתנה

5.

מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.06.17	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(42,082)	(21,041)	420,824	21,041	42,082	ניירות ערך סחירים
407,219	203,609	(4,072,190)	(203,609)	(407,219)	אגרות חוב

6.

מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.06.17	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
33,134	16,567	(1,656,675)	(16,567)	(33,134)	יתרות צמודות למדד המחירים: עודף התחייבויות צמודות

ד. לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני, 2017, וליום 31 בדצמבר, 2016, ראו נספח א' לדוח זה.

10. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

סדרה (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.נ בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 30.6.2017	משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.6.2017	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.6.2017	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.6.2017 (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	569,573,239	569,573	1,910	558,422	576,978	שיעור ריבית שנתית 2.4%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל)	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל)	מדי הצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב'	כן	28.5.14 27.7.15 21.2.16	1,207,072,000	965,657,600	965,658	5,667	948,789	1,019,445	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2%	-	בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל)	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל)	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
ג'	כן	19.2.17	263,563,000	263,563,000	263,563	4,068	261,039	276,214	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-מ-15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל)	בכל שישה חודשים החל מ-מ-15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל)	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 2 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
סה"כ:			2,073,709,000	1,798,793,839	1,798,794	11,645	1,768,250	1,872,637							

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'	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
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 מידי מיום 19 באפריל 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-033157)

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

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 30 ביוני 2017, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-2.2 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-24.3%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-46%.

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. הערכות שווי

להלן פרטים עיקריים מתוך הערכת שווי שבוצעה לנכס הקבוצה ששווי מהותי (בקשר עם קניון בת ים) ליום 30.06.2017 :

שנת 2016	30 ביוני 2017		
513,700	532,540	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי	
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי? (*)	
כן	כן	האם קיים הסכם שפוי? (*)	
31.12.16	30.06.2017	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
גישת היוון תזרים מזומנים	גישת היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי	
שנת 2016	1-6/2017		
21,114	21,148	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	גישת היוון תזרימי מזומנים
99%	99%	שיעור תפוסה מייצג בתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
7.5%-9.25%	7.25%-9.00%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
39,034	38,817	NOI שנתי מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
7.6%	7.2%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	
(*) המעריך קיבל התחייבות לשיפוי. לפי כתב השיפוי, החברה תשפה את השמאי בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין סופי בקשר לחוות הדעת שנתן, רק עקב נתונים שסיפקה והתבררו כשגויים ו/או לא מדויקים מהותית. החברה תשפה בגין הוצאות והפסדים שעלולים להיגרם למעריך כתוצאה מעבודת הערכה זו. בכל מקרה בו יידרש התאגיד לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב- 3.			

12. היבטי ממשל תאגידי

נוהל עסקאות זניחות

לפרטים אודות ניהול 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.

גיל גירון, מנכ"ל ודירקטור

אברהם נוסבאום, יו"ר הדירקטוריון

היום: 29 באוגוסט, 2017

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2017:

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
רכוש שוטף							
565,970	0	4,103	28,348	22,406	0	511,113	מזומנים ושווי מזומנים
613,133	0	1,318	2,360	0	0	609,455	השקעות לזמן קצר
759,399	0	56,515	1,049	531	9,566	691,738	לקוחות והכנסות לקבל
210,521	124,964	3,520	42,714	12,385	15,396	11,542	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,398,358	1,398,358	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
70,354	70,354	0	0	0	0	0	מלאי
השקעות וחובות לזמן ארוך							
936,528	936,528	0	0	0	0	0	קרקעות
682,209	682,209	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
108,410	0	0	0	0	108,410	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
5,052	5,052	0	0	0	0	0	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,745,436	2,745,436	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
966,295	740,112	0	93,006	0	126,924	6,253	חברות כלולות ואחרות
360,493	0	0	26,547	13,121	8,028	312,797	חובות והשקעות אחרים
493,206	493,206	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
13,057	13,057	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
172,208	172,208	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
10,100,629	7,381,484	65,456	194,024	48,443	268,324	2,142,898	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות							
(288,018)	0	0	0	(7)	0	(288,011)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(144,172)	0	0	0	0	0	(144,172)	אשראי מאחרים *
(731,521)	0	(9,952)	(28,121)	(32,584)	0	(660,864)	קבלני משנה וספקים
(111,054)	0	0	0	0	0	(111,054)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(713,571)	(53,270)	(4,768)	0	(86,911)	0	(568,622)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(252,663)	(68,299)	(8,953)	(33,933)	(6,459)	(57,291)	(77,728)	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות ז"א							
(1,569,198)	0	(5,433)	(515,423)	(72,051)	(197,382)	(778,909)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(3,825,071)	0	0	0	0	(1,670,326)	(2,154,745)	אגרות חוב *
(25,605)	0	0	(25,605)	0	0	0	מכשירים פיננסיים גזרים
(10,822)	0	(80)	0	0	0	(10,742)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
(260,389)	(260,389)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(7,932,084)	(381,958)	(29,186)	(603,082)	(198,012)	(1,924,999)	(4,794,847)	סה"כ התחייבויות
2,168,545	6,999,526	36,270	(409,058)	(149,569)	(1,656,675)	(2,651,949)	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							
650,337	0	6,214	54,016	84,852	0	505,255	מזומנים ושווי מזומנים
705,196	0	1,454	3,370	0	0	700,372	השקעות לזמן קצר
992,027	0	79,828	2,082	346	11,941	897,830	לקוחות והכנסות לקבל
192,408	121,905	4,065	21,205	11,349	7,068	26,816	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,427,208	1,427,208	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
84,265	84,265	0	0	0	0	0	מלאי
השקעות וחובות לזמן ארוך							
936,798	936,798	0	0	0	0	0	קרקעות
560,896	560,896	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
103,186	0	0	0	0	103,186	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
5,571	5,571	0	0	0	0	0	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,699,701	2,699,701	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
937,710	706,072	0	86,403	0	143,304	1,931	חברות כלולות ואחרות
112,457	333	0	36,502	10,663	7,825	57,134	חובות והשקעות אחרים
468,167	468,167	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
12,925	12,925	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
169,120	169,120	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
10,057,972	7,192,961	91,561	203,578	107,210	273,324	2,189,338	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות							
(312,636)	0	(177)	0	(4)	0	(312,455)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(162,108)	0	0	0	0	0	(162,108)	אשראי מאחרים *
(732,833)	0	(22,053)	(7,243)	(20,249)	0	(683,288)	קבלני משנה וספקים
(143,014)	0	0	0	0	0	(143,014)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(718,939)	(53,270)	(5,260)	0	(109,810)	0	(550,599)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(251,149)	(73,281)	(4,176)	(66,277)	(1,889)	(53,808)	(51,718)	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות ז"א							
(1,500,780)	0	(12,473)	(538,904)	(84,948)	(208,280)	(656,175)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(3,758,785)	0	0	0	0	(1,845,906)	(1,912,879)	אגרות חוב *
(43,283)	0	0	(43,283)	0	0	0	מכשירים פיננסיים נגזרים
(13,320)	0	(50)	0	0	0	(13,270)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(249,397)	(249,397)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(7,886,244)	(375,948)	(44,189)	(655,707)	(216,900)	(2,107,994)	(4,485,506)	סה"כ התחייבויות
2,171,728	6,817,013	47,372	(452,129)	(109,690)	(1,834,670)	(2,296,168)	נכסים פחות התחייבויות

(*) החלויות השוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך חוברו להתחייבויות לזמן ארוך.
 (**) חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדרי זיכיון חוברו לחייבים בגין הסדרי זיכיון.

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2017

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2017

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-22	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-19% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2017 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-6% וכ-5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-163 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2017, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-15 וכ-11 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

650,337	676,756	565,970	מזומנים ושווי מזומנים
705,196	503,301	613,133	השקעות לזמן קצר
992,027	1,025,120	759,399	לקוחות והכנסות לקבל
196,860	149,696	215,135	חייבים ויתרות חובה
1,427,208	1,454,760	1,398,358	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
84,265	75,231	70,354	מלאי
4,055,893	3,884,864	3,622,349	

נכסים לא שוטפים

936,798	931,044	936,528	קרקעות לבנייה
560,896	457,448	682,209	נדל"ן להשקעה בהקמה
98,734	98,440	103,796	חייבים בגין הסדרי זכיון
5,571	76,535	5,052	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,699,701	2,613,482	2,745,436	נדל"ן להשקעה
937,710	887,912	966,295	חברות כלולות
112,457	112,821	360,493	חובות והשקעות אחרות
468,167	445,881	493,206	רכוש קבוע, נטו
12,925	13,394	13,057	נכסים בלתי מוחשיים
169,120	180,939	172,208	מסים נדחים
6,002,079	5,817,896	6,478,280	
10,057,972	9,702,760	10,100,629	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 ביוני 2016	ליום 30 ביוני 2017
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

312,636	318,333	288,018
162,108	150,000	144,172
740,542	805,800	599,947
732,833	709,587	731,521
143,014	189,869	111,054
718,939	703,430	713,571
251,149	210,178	252,663
<u>3,061,221</u>	<u>3,087,197</u>	<u>2,840,946</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
הלוואות מאחרים
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
קבלני משנה וספקים
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

938,951	907,286	997,250
272,711	271,802	446,237
3,307,361	3,166,226	3,350,835
43,283	38,866	25,605
13,320	14,756	10,822
249,397	250,206	260,389
<u>4,825,023</u>	<u>4,649,142</u>	<u>5,091,138</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואות מאחרים
אגרות חוב
מכשירים פיננסיים נגזרים
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

56,970	56,970	56,970
553,581	553,581	553,581
956,170	827,946	966,618
(189,827)	(182,445)	(219,468)

הון מניות
פרמיה על מניות
יתרת רווח
קרנות

1,376,894	1,256,052	1,357,701
<u>794,834</u>	<u>710,369</u>	<u>810,844</u>

זכויות שאינן מקנות שליטה

2,171,728	1,966,421	2,168,545
<u>10,057,972</u>	<u>9,702,760</u>	<u>10,100,629</u>

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)					
3,411,259	786,723	832,841	1,561,322	1,729,472	הכנסות
2,855,029	665,819	710,696	1,309,481	1,478,335	עלות ההכנסות
556,230	120,904	122,145	251,841	251,137	רווח גולמי
115,608	9,105	30,432	9,174	35,290	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
671,838	130,009	152,577	261,015	286,427	
35,190	8,982	8,242	16,996	16,748	הוצאות מכירה ושיווק
216,950	47,906	54,062	99,158	108,140	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,654)	(3,622)	(3,803)	(9,284)	4,443	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
416,044	69,499	86,470	135,577	165,982	רווח תפעולי
(205,027)	(54,307)	(48,879)	(99,178)	(99,617)	הוצאות מימון
40,231	6,284	21,047	8,410	36,020	הכנסות מימון
108,560	18,694	27,209	36,030	40,535	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
359,808	40,170	85,847	80,839	142,920	רווח לפני מסים על הכנסה
43,834	7,314	12,210	6,879	25,370	מסים על הכנסה
315,974	32,856	73,637	73,960	117,550	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל:
162,220	16,046	42,855	33,996	64,448	בעלי מניות החברה
153,754	16,810	30,782	39,964	53,102	זכויות שאינן מקנות שליטה
315,974	32,856	73,637	73,960	117,550	
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
1.96	0.19	0.52	0.41	0.78	רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח					
315,974	32,856	73,637	73,960	117,550	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
(12,224)	-	-	-	-	העברה לרווח והפסד בגין מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
12,224	1,763	-	4,066	-	עליית ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
16,645	3,611	4,206	9,489	1,969	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(74,967)	(16,987)	11,743	(34,523)	(40,858)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(6,407)	251	1,243	838	(4,572)	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(64,729)	(11,362)	17,192	(20,130)	(43,461)	
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
20,393	-	11,286	614	11,286	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
(44,336)	(11,362)	28,478	(19,516)	(32,175)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
271,638	21,494	102,115	54,444	85,375	סה"כ רווח כולל
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
131,330	4,027	64,245	10,780	35,831	בעלי מניות החברה
140,308	17,467	37,870	43,664	49,544	זכויות שאינן מקנות שליטה
271,638	21,494	102,115	54,444	85,375	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	סה"כ
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
56,970	553,581	25,013	956,170	113,447	(270,520)	(14,372)	(43,395)	1,376,894	794,834	2,171,728
-	-	-	64,448	-	-	-	-	64,448	53,102	117,550
-	-	-	-	11,286	(41,872)	1,969	-	(28,617)	(3,558)	(32,175)
-	-	-	64,448	11,286	(41,872)	1,969	-	35,831	49,544	85,375
-	-	-	-	-	-	-	(1,024)	(1,024)	1,212	188
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(815)	(815)
-	-	-	(54,000)	-	-	-	-	(54,000)	-	(54,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,584)	(33,584)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(347)	(347)
56,970	553,581	25,013	966,618	124,733	(312,392)	(12,403)	(44,419)	1,357,701	810,844	2,168,545

יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי המניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מיון זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2017

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 מהערכה מחדש	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	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	838,950	93,054	-	(202,592)	(31,017)	(43,249)	1,290,710	697,119	1,987,829
-	-	-	33,996	-	-	-	-	-	33,996	39,964	73,960
-	-	-	-	614	2,192	(35,511)	9,489	-	(23,216)	3,700	(19,516)
-	-	-	33,996	614	2,192	(35,511)	9,489	-	10,780	43,664	54,444
-	-	-	-	-	-	-	-	(438)	(438)	656	218
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	523	523
-	-	-	(45,000)	-	-	-	-	-	(45,000)	-	(45,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,178)	(32,178)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	585	585
56,970	553,581	25,013	827,946	93,668	2,192	(238,103)	(21,528)	(43,687)	1,256,052	710,369	1,966,421
יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר)											
רווח נקי											
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר											
סה"כ רווח (הפסד) כולל הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
עלות תשלום מבוסס מניות											
דיבידנד לבעלי המניות											
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה											
יתרה ליום 30 ביוני, 2016											

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	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	923,763	113,447	(318,290)	(16,609)	(44,419)	1,293,456	773,369	2,066,825
-	-	-	42,855	-	-	-	-	42,855	30,782	73,637
-	-	-	-	11,286	5,898	4,206	-	21,390	7,088	28,478
סה"כ רווח כולל אחר										
-	-	-	42,855	11,286	5,898	4,206	-	64,245	37,870	102,115
-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	31
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(689)	(689)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	263	263
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה										
56,970	553,581	25,013	966,618	124,733	(312,392)	(12,403)	(44,419)	1,357,701	810,844	2,168,545
יתרה ליום 30 ביוני, 2017										

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 עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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		

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 גידור	התאמות מורגות דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	סה"כ הון
אלפי ש"ח										
56,970	553,581	25,013	838,950	93,054	(202,592)	(31,017)	(43,249)	1,290,710	697,119	1,987,829
-	-	-	162,220	-	-	-	-	162,220	153,754	315,974
-	-	-	-	20,393	(67,928)	16,645	-	(30,890)	(13,446)	(44,336)
-	-	-	162,220	20,393	(67,928)	16,645	-	131,330	140,308	271,638
-	-	-	-	-	-	-	(438)	(438)	656	218
-	-	-	-	-	-	-	292	292	2,746	3,038
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,042	1,042
-	-	-	(45,000)	-	-	-	-	(45,000)	-	(45,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,251)	(48,251)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,214	1,214
56,970	553,581	25,013	956,170	113,447	(270,520)	(14,372)	(43,395)	1,376,894	794,834	2,171,728

יתרה ליום 1 בינואר, 2016

רווח נקי

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי המניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מיון זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2016	2016	2017	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

117,550	73,960	73,637	32,856	315,974	רווח נקי
---------	--------	--------	--------	---------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(40,535)	(36,030)	(27,209)	(18,694)	(108,560)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(35,290)	(9,174)	(30,432)	(9,105)	(115,608)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
94,816	131,782	72,671	78,053	234,321	עלויות ריבית, נטו
21,221	21,005	10,734	10,519	43,190	פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(4,653)	5,082	(8,574)	2,359	24,141	הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים נגזרים
3,936	(2,682)	(326)	3,768	10,075	מסים נדחים, נטו
-	-	-	-	(9,080)	רווח מממוש השקעה בחברה כלולה
(4,375)	(788)	-	(2,386)	(769)	ביטול הפרשה לירידת ערך קרקעות לבנייה, חובות והשקעות
(1,467)	(1,637)	(146)	(424)	(6,131)	שערוך הלוואות לזמן ארוך
9,137	(4,367)	10,198	4,406	(1,453)	שערוך אגרות חוב
(26)	(6)	(13)	(5)	7	הפסד (רווח) מממוש ומעליית ערך השקעות
(2,491)	(551)	(1,262)	(293)	(1,987)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(815)	523	31	262	1,042	עלות (ביטול עלות) תשלום מבוסס מניות
(930)	(128)	(567)	(339)	(687)	רווח מממוש רכוש קבוע
(318)	179	(415)	10	(774)	שערוך חובות לקוחות לזמן ארוך
(579)	537	(884)	(519)	328	הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדרי זכיון
-	6	-	4	(12,218)	שחרור קרנות הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
37,631	103,751	23,806	67,616	55,837	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(50,074)	(139,308)	61,529	(6,106)	(141,125)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים
(44,594)	(35,859)	(28,823)	(15,214)	(135,245)	ויתרות חובה
22,606	96,536	68,576	61,913	177,141	רכישת קרקעות לבנייה, נטו
29,478	(24,742)	(54,820)	(48,069)	38,137	ירידה במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי
(42,584)	(103,373)	46,462	(7,476)	(61,092)	מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
					עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים
					ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

5,750	8,278	5,250	2,810	15,013	דיבידנד שהתקבל
(29,838)	(19,868)	(20,673)	(10,736)	(35,718)	מסים ששולמו
482	2,306	482	2,048	3,864	מסים שהתקבלו
(23,606)	(9,284)	(14,941)	(5,878)	(16,841)	
88,991	65,054	128,964	87,118	293,878	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2016	2016	2017	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

77,677	-	-	-	-
(85,868)	(5,233)	(39,174)	(6,232)	(40,036)
(282,020)	(40,669)	(61,843)	(209,569)	(100,170)
(165,783)	(11,592)	212,142	36,896	91,592
(37,905)	(9,341)	(20,056)	(17,528)	(36,262)
10,741	1,966	1,615	7,788	5,607
(4,852)	(27,401)	504	(22,300)	4,794
4,340	1,073	1,152	2,130	2,280
5,293	-	-	-	-
(2,950)	(496)	(4,456)	(496)	(6,882)
(310)	-	-	-	(679)
10,490	4,073	5,109	6,143	16,036
(15,130)	(76)	(2,137)	(2,736)	(4,817)
12,599	-	-	7,236	-

(473,678)	(87,696)	92,856	(198,668)	(68,537)
-----------	----------	--------	-----------	----------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
רכישת רכוש קבוע
ריבית שהתקבלה
גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
מתן הלוואות והפקדת פקדונות לזמן ארוך
גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

884,357	43,693	123,965	607,075	384,899
(389,490)	(201,750)	(275,216)	(275,933)	(327,750)
243,883	111,362	189,429	130,889	303,152
(226,347)	(35,127)	(133,956)	(83,445)	(219,457)
198,770	38,397	6,144	192,263	(42,519)
(245,062)	(80,019)	(81,137)	(139,570)	(111,849)
218	218	-	218	188
3,038	-	-	-	-
(45,000)	(45,000)	(54,000)	(45,000)	(54,000)
(48,251)	(1,213)	(33,013)	(32,178)	(33,584)

376,116	(169,439)	(257,784)	354,319	(100,920)
---------	-----------	-----------	---------	-----------

(1,700)	(2,780)	477	330	(3,901)
---------	---------	-----	-----	---------

194,616	(172,797)	(35,487)	221,035	(84,367)
---------	-----------	----------	---------	----------

455,721	849,553	601,457	455,721	650,337
---------	---------	---------	---------	---------

650,337	676,756	565,970	676,756	565,970
---------	---------	---------	---------	---------

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
ריבית ששולמה
תמורה מהנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה ממכירת זכויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבינדנד לבעלי המניות
דיבינדנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2017 ולתקופות של שישה ושלוש חודשים שהסתיימו 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.

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

בהמשך לאמור בבאור 12ד(1) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר ליישום תקן IFRS 15 (להלן - התקן) החברה בוחנת את השפעת יישום התקן לרבות הצורך בהתאמת המערכות, הבקרה פנימית, הנהלים והמדיניות אשר נדרשים לצורך יישומן, בחינה אשר טרם הושלמה. ליישומן של התקן צפויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה וזאת בעיקר כתוצאה משינוי מודל ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ומשרדים כמתואר בבאור הנ"ל.

להערכת החברה, אילו התקן היה מיושם בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2017, השפעת היישום של התקן החדש הייתה מובילה לגידול בהון העצמי בטווח שבין 70 ל- 80 מליון ש"ח (חלק בעלי מניות החברה בטווח שבין 55 ל- 65 מליון ש"ח). יצוין כי הסכומים האמורים מתייחסים להשפעות הידועות לחברה במועד עריכת הדוחות הכספיים וייתכן עדכון לסכומים אלו בדוחות הכספיים לרבעון השלישי 2017 ו/או לשנת 2017 כפועל יוצא מהשלמת גיבוש מדיניות ביחס לסוגיות יישומיות הנמצאות בדיון.

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:

שווי הוגן			יתרה		
31 בדצמבר	30 ביוני		31 בדצמבר	30 ביוני	
2016	2016	2017	2016	2016	2017
אלפי ש"ח					

נכסים פיננסיים

125,043	131,997	121,918	100,236	102,237	98,534	חייבים בגין הסדרי זכיון (1)
---------	---------	---------	---------	---------	--------	-----------------------------

התחייבויות פיננסיות

775,907	785,226	746,690	766,199	766,679	734,178	הלוואות בריבית קבועה (1)
3,946,205	3,778,514	4,072,190	3,791,435	3,624,167	3,862,828	אגרות חוב (2)
4,722,112	4,563,740	4,818,880	4,557,634	4,390,846	4,597,006	

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

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

באור 4: - דיווח מגזרי

א. כללי

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

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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
1,029,583	4,029	187,619	60,754	51,905	6,428	118,039	271,115	1,729,472	-	1,729,472
117,699	-	54,247	-	-	-	-	-	171,946	(171,946)	-
1,147,282	4,029	241,866	60,754	51,905	6,428	118,039	271,115	1,901,418	(171,946)	1,729,472
1,053,589	3,396	228,332	48,696	51,542	2,263	23,432	232,178	1,643,428	(165,093)	1,478,335
93,693	633	13,534	12,058	363	4,165	94,607	38,937	257,990	(6,853)	251,137
-	-	-	-	-	5,329	28,072	-	33,401	1,889	35,290
509	794	4,998	-	1,264	7	1,444	7,732	16,748	-	16,748
48,301	2,476	10,002	14,274	5,356	1,311	11,904	14,225	107,849	291	108,140
44,883	(2,637)	(1,466)	(2,216)	(6,257)	8,176	109,331	16,980	166,794	(5,255)	161,539
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										
										4,443
										165,982
										63,597
										40,535
										142,920

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016 (בלתי מבוקר)										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ	
אלפי ש"ח										
866,321	4,011	198,451	43,319	41,650	6,874	124,250	1,561,322	-	1,561,322	הכנסות מלקוחות חיצוניים
171,116	-	40,875	-	-	-	-	211,991	(211,991)	-	הכנסות בין מגזריות
1,037,437	4,011	239,326	43,319	41,650	6,874	124,250	1,773,313	(211,991)	1,561,322	סה"כ ההכנסות
958,730	3,331	223,377	38,135	38,250	2,249	27,415	1,517,159	(207,678)	1,309,481	עלות ההכנסות
78,707	680	15,949	5,184	3,400	4,625	96,835	256,154	(4,313)	251,841	רווח גולמי
-	-	-	-	-	10,401	(1,746)	8,609	565	9,174	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
598	-	4,738	-	802	12	1,873	16,996	-	16,996	הוצאות מכירה ושיווק
40,024	1,268	8,392	14,835	5,715	1,453	13,007	99,695	(537)	99,158	הוצאות הנהלה וכלליות
38,085	(588)	2,819	(9,651)	(3,117)	13,561	78,215	148,072	(3,211)	144,861	רווח (הפסד) מפעילות
									(9,284)	הוצאות אחרות
									135,577	רווח תפעולי
									90,768	הוצאות מימון, נטו
									36,030	רווחי חברות כלולות
									80,839	רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017 (בלתי מבוקר)										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח										
502,447	2,010	88,816	32,059	33,107	3,357	59,460	111,585	832,841	-	832,841
62,201	-	26,658	-	-	-	-	-	88,859	(88,859)	-
564,648	2,010	115,474	32,059	33,107	3,357	59,460	111,585	921,700	(88,859)	832,841
515,914	1,630	110,821	25,680	33,387	666	11,350	95,995	795,443	(84,747)	710,696
48,734	380	4,653	6,379	(280)	2,691	48,110	15,590	126,257	(4,112)	122,145
-	-	-	-	-	5,195	24,371	-	29,566	866	30,432
152	137	2,540	-	647	-	493	4,273	8,242	-	8,242
23,502	867	4,830	7,364	2,718	688	6,803	7,147	53,919	143	54,062
25,080	(624)	(2,717)	(985)	(3,645)	7,198	65,185	4,170	93,662	(3,389)	90,273
הוצאות אחרות										
(3,803)										
רווח תפעולי										
86,470										
הוצאות מימון, נטו										
27,832										
רווחי חברות כלולות										
27,209										
רווח לפני מסים על ההכנסה										
85,847										

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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										
401,336	2,015	96,977	21,708	22,319	3,521	62,702	176,145	786,723	-	786,723
118,785	-	17,796	-	-	-	-	-	136,581	(136,581)	-
520,121	2,015	114,773	21,708	22,319	3,521	62,702	176,145	923,304	(136,581)	786,723
483,906	1,602	107,667	18,410	21,587	1,038	13,790	152,169	800,169	(134,350)	665,819
36,215	413	7,106	3,298	732	2,483	48,912	23,976	123,135	(2,231)	120,904
-	-	-	-	-	9,577	(793)	-	8,784	321	9,105
409	-	2,328	-	316	8	1,261	4,660	8,982	-	8,982
19,230	709	4,242	7,129	2,818	710	6,989	6,317	48,144	(238)	47,906
16,576	(296)	536	(3,831)	(2,402)	11,342	39,869	12,999	74,793	(1,672)	73,121
<u>הוצאות אחרות</u>										
69,499										
רווח תפעולי										
48,023										
הוצאות מימון, נטו										
18,694										
רווחי חברות כלולות										
40,170										
רווח לפני מסים על ההכנסה										

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										
1,823,877	8,025	382,408	128,647	73,814	13,463	261,014	720,011	3,411,259	-	3,411,259
218,449	-	67,718	-	-	-	-	-	286,167	(286,167)	-
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
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
-	-	-	-	(6,175)	-	-	-	(6,175)	-	(6,175)
153,023	1,563	25,566	23,635	(497)	8,762	198,341	150,928	561,321	(5,091)	556,230
114	30,680	-	-	-	16,762	66,086	154	113,796	1,812	115,608
1,306	1,268	9,622	-	1,546	19	3,478	17,951	35,190	-	35,190
88,844	4,260	19,228	28,872	12,986	2,900	32,353	28,640	218,083	(1,133)	216,950
62,987	26,715	(3,284)	(5,237)	(15,029)	22,605	228,596	104,491	421,844	(2,146)	419,698
הוצאות 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: -

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 16 בפברואר 2017 הקצתה החברה 263,563 אלפי ש"ח ע.ג. 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 פרויקט הרכבת הקלה בירושלים, הבוררים שמונו על ידי הצדדים הודיעו על סיום כהונתם. עקב הצורך לקבוע את המשך ההליכים בנושא לרבות החלטה האם הסכסוך יידון בבוררות או בבית משפט, החברה מעריכה כי יחול עיכוב בהמשך ברור תביעותיה ולפיכך, החל מהדוחות הכספיים ביניים לרבעון הראשון של שנת 2017, מסווגת החברה את יתרת ההכנסות לקבל בסך של כ- 255 מליון ש"ח לסעיף חובות והשקעות אחרות במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים. להערכת החברה בהתבסס על יועציה המשפטית, 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. בהמשך לאמור בבאור 10א(3) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר זכיית שותפות מוגבלת בבעלותה המלאה של החברה במכרז לבניית 350 יחידות דיור במתחם הגדנ"ע בתל אביב המיועדות להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים, החברה פרעה במהלך התקופה את מימון הביניים בסך של כ-100 מליון ש"ח שהתקבל מתאגיד בנקאי. חלף מימון הביניים כאמור, חתמה השותפות בחודש אפריל 2017 על הסכם עם גוף מוסדי למימון ההקמה בהיקף של כ- 400 מליון ש"ח. על פי הסכם ההלוואה, כמחצית ההלוואה תפרע בתשלומים רבעוניים וכמחצית ההלוואה בתוספת הריבית בגינה תפרע בסוף תקופת ההשכרה.
- ו. 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 לפרויקט אשר להערכת החברה צפוי להיחתם עד לתום שנת 2017. הקמת הפרויקט צפויה להסתיים בתוך 36 חודשים ממועד קבלת צו תחילת עבודות.
- ז. 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 וכ- 1,700 מ"ר שטחי מסחר להשכרה.
- ח. במסגרת הנפקה פרטית שביצעה אשדר ביום 14 ביוני, 2017 הונפקו 120,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת סדרה בתמורה ברוטו של 126,600 אלפי ש"ח.

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

ט. ביום 5 ביולי, 2017 הומצאה לחברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגדה וכנגד נתבעת נוספת (להלן: "הנתבעות") בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 ואשר הוגשה לביהמ"ש המחוזי בתל אביב-יפו (להלן: "הבקשה"). במסגרת הבקשה נטען כי הנתבעות התרשלו בביצוע עבודתם ופגעו בקו צינור ביוב וגרמו לזיהום הים בחופי הרצליה ולאיסור הרחצה בו כחלק מפרויקט אותו מבצעת החברה ביחד עם צד ג' (להלן - השותף) במסגרת עסקה משותפת (חלק החברה 50%). עילות התביעה הנטענות הינן להפרת חוקים סביבתיים והפרת חובה חקוקה ועבירות רשלנות של הנתבעות. הקבוצה אותה רוצה המבקש לייצג הם תושבי הרצליה ורוחצים, מבקרים ומבלים לאורך חופי הרצליה. הנזק הנטען לכלל חברי הקבוצה מוערך על ידי המבקש בסכום של לפחות 27 מיליון ש"ח. יש לציין כי בבקשה שהוגשה ישנה התייחסות לתובענה נגד החברה בלבד ללא התייחסות לשותף. בהתאם להסכם בין החברה לבין השותף, שני השותפים מתחלקים ביניהם באופן שווה בכל ההתחייבות, הזכויות, הסיכונים, ההוצאות, העלויות וההפסדים הנובעים ו/או הקשורים בביצוע הפרויקט. בהתאם לחוות דעת יועציה המשפטיים של העסקה המשותפת, נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי, הגם שעל פניו ועל בסיס המידע שהועבר לעיונם של היועצים המשפטיים עד עתה, היועצים המשפטיים מעריכים כי הסיכויים לאישור התובענה הייצוגית נמוכים מ-50%. לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

י. ביום 6 ביולי, 2017 קיבלה החברה הודעה על בחירתה כקבלן המבצע בביצוע פרויקט בתל אביב, הכולל שטחי מגורים, מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ-96,000 מ"ר. היקף ההכנסות הצפויות של החברה מביצוע העבודות בפרויקט צפוי להסתכם בסך של כ-700 מיליון ש"ח. יובהר, כי התקשרות החברה בהסכם הביצוע, כפופה להשלמת המו"מ בין הצדדים וחתימה על הסכם מחייב.

יא. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 16 ביולי, 2017 הקצתה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה 172,780 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 10) בתמורה ברוטו של כ-180 מיליון ש"ח.

יב. ביום 13 באוגוסט, 2017 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לנושא משרה בחברה בת של החברה של 820,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל-820,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. זכאות נושא המשרה למימוש האופציות תתגבש ב-4 מנות שנתיות של 205,000 אופציות החל מתום שנה ממועד ההענקה בתמורה למחיר מימוש למניה של 12.6 ש"ח. האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות. אופציות שלא ימומשו למניות תפקענה בחלוף חמש שנים ממועד הענקה. האופציות ימומשו באמצעות מנגנון המימוש החלקי. השווי ההוגן של האופציות אשר הוערך לאותו מועד תוך שימוש במודל בלק - שולס, בהתאם לתנאים ולנתונים על פיהם הוענקו, הינו כ-1.98 מיליון ש"ח.

יג. ביום 17 באוגוסט, 2017 נמסר לשותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, כי השותפות זכתה במכרז לרכישת קרקע בקריית היוכל בירושלים בתמורה לכ-176.6 מיליון ש"ח והמיועדת לבניית 438 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים, 146 יחידות דיור למכירה מיידיית וכ-5,000 מ"ר שטחי מסחר להשכרה. על פי תנאי המכרז, עבודות התכנון וההקמה של הפרויקט מיועדות להתחיל במהלך הרבעון הרביעי של 2017, ותמשכנה על פני תקופה בת 48 חודשים ממועד זה. להערכת החברה, השכרת היחידות בפרויקט צפויה להתחיל בתוך כ-54 חודשים ממועד תחילת ההקמה.

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 2017

בלתי מבוקרים

לכבוד בעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2017 לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-462 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2017 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-13 וכ-15 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
29 באוגוסט, 2017

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 30 ביוני 2017 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2016	2017
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

262,110	154,264	298,180	מזומנים ושווי מזומנים
94,878	67,715	101,412	השקעות לזמן קצר
565,911	608,359	315,637	לקוחות והכנסות לקבל
81,273	64,464	73,359	חייבים ויתרות חובה
205,589	171,209	285,635	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>1,209,761</u>	<u>1,066,011</u>	<u>1,074,223</u>	

נכסים לא שוטפים

157,029	152,658	190,791	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,615,660	1,532,591	1,552,932	השקעה בחברות מוחזקות
689,865	696,101	705,295	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
98,734	98,440	103,796	חייבים בגין הסדר זכיון
26,940	29,075	273,043	חובות והשקעות אחרות
204,402	185,607	220,785	רכוש קבוע
71,992	75,794	68,621	מסים נדחים
<u>2,864,622</u>	<u>2,770,266</u>	<u>3,115,263</u>	
<u>4,074,383</u>	<u>3,836,277</u>	<u>4,189,486</u>	

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

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

95,000	162,348	115,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
150,000	150,000	110,000	הלוואות מאחרים
302,375	160,959	203,319	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
277,233	268,955	275,232	קבלני משנה וספקים
42,981	45,998	73,228	מקדמות ממזמיני עבודות
82,699	59,229	94,367	זכאים ויתרות זכות
15,633	8,589	21,174	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
965,921	856,078	892,320	

התחייבויות לא שוטפות

32,498	133,519	31,053	הלוואות מתאגידים בנקאיים
172,610	181,834	289,841	הלוואות מאחרים
1,476,857	1,359,854	1,586,597	אגרות חוב
43,283	38,866	25,605	מכשירים פיננסיים נגזרים
6,320	10,074	6,369	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,731,568	1,724,147	1,939,465	

הון

56,970	56,970	56,970	הון המניות
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
956,170	827,946	966,618	יתרת רווח
(189,827)	(182,445)	(219,468)	קרנות הון
1,376,894	1,256,052	1,357,701	
4,074,383	3,836,277	4,189,486	

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

29 באוגוסט, 2017			
ישיעיהו 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 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
1,515,390	378,534	414,939	762,283	809,638	הכנסות
1,392,676	349,140	376,650	700,824	736,581	עלות ההכנסות
122,714	29,394	38,289	61,459	73,057	רווח גולמי
42,623	7,491	13,660	13,336	28,327	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
5,775	1,892	258	2,221	590	הוצאות אחרות, נטו
74,316	20,011	24,371	45,902	44,140	רווח תפעולי
46,897	11,401	20,312	19,556	33,765	הכנסות מימון
(94,652)	(21,669)	(22,264)	(42,439)	(47,255)	הוצאות מימון
135,659	6,303	20,436	10,977	33,798	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
162,220	16,046	42,855	33,996	64,448	רווח נקי המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	אלפי ש"ח
162,220	16,046	42,855	33,996	64,448	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
16,645	3,611	4,206	9,489	1,969	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים חלק החברה ברווח (בהפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
(67,928)	(15,630)	5,898	(33,319)	(41,872)	
(51,283)	(12,019)	10,104	(23,830)	(39,903)	
					סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:
12,730		11,286	-	11,286	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
7,663	-	-	614	-	
20,393	-	11,286	614	11,286	
(30,890)	(12,019)	21,390	(23,216)	(28,617)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
131,330	4,027	64,245	10,780	35,831	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

162,220	16,046	42,855	33,996	64,448
---------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(135,659)	(6,303)	(20,436)	(10,977)	(33,798)
113,441	35,459	34,336	72,607	38,668
24,141	2,359	(8,574)	5,082	(4,653)
(29,380)	(13)	(7,740)	(26)	(15,043)
(361)	619	969	(493)	746
6,484	1,453	1,653	3,046	3,326
328	(519)	(884)	537	(579)
(780)	(11)	(372)	(20)	(389)
7	(5)	(13)	(6)	(26)
(42)	-	-	(10)	(17)
2,859	687	991	1,321	1,926
(3,250)	378	135	504	49
(22,212)	34,104	65	71,565	(9,790)

רווח בגין חברות מוחזקות
עלויות ריבית
הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים נגזרים
שחיקת הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
שחיקת הלוואות מתאגידים בנקאיים
ואחרים לזמן ארוך
שערור אגרות חוב
הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדר זיכיון
עליית ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך
השקעות
רווח ממימוש רכוש קבוע
פחת והפחתות
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(112,001)	(46,674)	29,311	(154,449)	(4,859)
(24,244)	(1,411)	26,279	(16,133)	9,271
33,659	31,692	30,094	36,676	30,247
59,605	18,342	(13,079)	51,221	(2,001)
(29,631)	(22,942)	(13,378)	(39,971)	8,836
(72,612)	(20,993)	59,227	(122,656)	41,494

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

66,243	1,160	53,245	51,797	53,245
--------	-------	--------	--------	--------

דיבידנד שהתקבל

133,639	30,317	155,392	34,702	149,397
---------	--------	---------	--------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017	2016	2017	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח			
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(157,029)	(1,808)	(29,789)	(152,658)	(30,797)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(101,702)	(101,702)	(23)	(101,702)	(23)	השקעה בחברות מוחזקות
(2,950)	(496)	(4,456)	(496)	(6,882)	השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
4,340	1,073	1,152	2,130	2,280	גביית חובות בגין הסדרי זכיון
(6,549)	(1,954)	(757)	(2,748)	(3,652)	רכישת רכוש קבוע
42	-	-	10	17	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(29,155)	(1,352)	114,966	(1,992)	(6,534)	גביית (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
(293,003)	(106,239)	81,093	(257,456)	(45,591)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
357,315	-	-	202,021	260,934	הנפקת אגרות חוב
(120,707)	(120,707)	(154,208)	(120,707)	(154,208)	פרעון אגרות חוב
(51,211)	80,882	(20,193)	(59,245)	(74,458)	קבלת (פרעון) הלוואות מחברות מוחזקות
99,600	99,600	125,974	99,600	125,974	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(17,646)	(5,317)	(104,975)	(6,956)	(110,302)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
135,000	37,523	20,000	202,348	(20,000)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(113,441)	(35,459)	(35,732)	(72,607)	(41,676)	ריבית ששולמה
(45,000)	(45,000)	(54,000)	(45,000)	(54,000)	דיבידנד לבעלי המניות
243,910	11,522	(223,134)	199,454	(67,736)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
84,546	(64,400)	13,351	(23,300)	36,070	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
177,564	218,664	284,829	177,564	262,110	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
262,110	154,264	298,180	154,264	298,180	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' 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 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.ג. 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 פרויקט הרכבת הקלה בירושלים, הבוררים שמונו על ידי הצדדים הודיעו על סיום כהונתם. עקב הצורך לקבוע את המשך ההליכים בנושא לרבות החלטה האם הסכסוך יידון בבוררות או בבית משפט, החברה מעריכה כי יחול עיכוב בהמשך ברור תביעותיה ולפיכך, החל מהדוחות הכספיים ביניים לרבעון הראשון של שנת 2017, מסווגת החברה את יתרת ההכנסות לקבל בסך של כ- 255 מליון 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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בדי 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 מידה סבירה של ביטחון 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 שתוכנו 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 שנסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (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 הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, גיל גירון, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרוס בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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.

29.08.2017

תאריך

גיל גירון, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, אורן נוסבאום, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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 הרבעוני האחרון, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

29.8.2017

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:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

29.08.2017

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

תאריך