



קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2017

קבוצת אשטרום בע"מ

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר, 2017

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר, 2017 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (להלן: "**תקופת הדו"ח**"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדו"ח ועד למועד פרסום דוח זה. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות ניירות ערך**") הנתונים הכספיים בסקירה זו מתייחסים לדוחות המאוחדים של החברה, שנערכו לפי תקני **IFRS**.

1. כללי

לחברה שמונה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 אשדוד קבלנות באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

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

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

ד. קבלנות בניה ותשתית בחו"ל - נכון למועד דוח זה, פעילות הקבוצה בתחום מתמקדת בעבודות בניה ותשתית בחו"ל, בין היתר בניגריה ג'מייקה וזמביה. העבודות כוללות: עבודות בניה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ושלא למגורים למגוון ללקוחות מהסקטור הפרטי, הציבורי והממשלתי. פעילות הקבוצה בתחום זה מתבצעת על ידי אשדוד אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

ה. יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל - נכון למועד דוח זה, פעילות הקבוצה בתחום זה מתבצעת בעיקר בארה"ב, וכן בפורטוגל, וכוללת ייזום, פיתוח ומכירה הן של קרקעות מפותחות (לבניה למגורים) והן של יחידות דיור. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת על ידי אשדוד אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות שלה.

ו. **נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל¹** - נכון למועד דוח זה, פעילות הקבוצה בתחום 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.

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. **יזמות 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 בספטמבר		לתשעת החודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר		
	2016	2017	2016	2017	
3,411,259	1,051,331	1,002,991	2,612,653	2,732,463	הכנסות
556,230	199,337	148,321	451,178	399,458	רווח גולמי
416,044	138,149	146,456	273,726	312,438	רווח תפעולי
359,808	107,886	138,596	188,725	281,516	רווח לפני מיסים
315,974	81,005	118,844	154,965	236,394	רווח נקי לתקופה
162,220	52,790	81,432	86,786	145,880	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
10,057,972	9,846,619	10,734,995	9,846,619	10,734,995	סך מאזן
1,376,894	1,287,750	1,471,986	1,287,750	1,471,986	הון המיוחס לבעלים של החברה
2,171,728	2,009,689	2,432,791	2,009,689	2,432,791	סה"כ הון עצמי

3. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב- %		
מזומנים ושווי מזומנים	922,983	745,896	650,337	272,646	41.9%	23.7%	יתרת מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר עלתה ב-244 מליון ש"ח לעומת 31.12.16 (עליה של 18%). בדו"ח הכספי הנפרד של התאגיד היתרה עלתה ב-172 מליון ש"ח מ-357 מליון ש"ח ב-31.12.16 ל-529 מליון ש"ח ב-30.9.17. באשטרום נכסים היתרה עלתה ב-92 מליון ש"ח מ-455 מליון ש"ח ב-31.12.16 ל-547 מליון ש"ח ב-30.9.17. באשדר היתרה עלתה ב-19 מליון ש"ח מ-447 מליון ש"ח ב-31.12.16 ל-466 מליון ש"ח ב-30.9.17. במגזרי חו"ל באשטרום אינטרנשיונל היתרה ירדה ב-39 מליון ש"ח מ-74 מליון ש"ח ב-31.12.16 ל-35 מליון ש"ח ב-30.9.17.
השקעות לזמן קצר	676,664	647,225	705,196	(28,532)	(4.04%)	4.54%	העליה ביתרות אלו בחברה נובעת בעיקר מהנפקת האג"ח בחודש פברואר בסך כ-261 מליון ש"ח בניכוי פרעונות בסך 154 מליון ש"ח. באשטרום נכסים העליה נובעת בעיקר מהנפקת האג"ח בחודש יולי בסך כ-178 מליון ש"ח בניכוי פרעונות בסך כ-108 מליון ש"ח ומהנפקת מניות בחודש ספטמבר בסך של כ-115 מליון ש"ח. העליה באשדר נובעת בעיקר מהנפקת האג"ח בחודש יוני בסך כ-124 מליון ש"ח בניכוי פרעונות בסך כ-120 מליון ש"ח. יתרת המזומנים והשקעות לזמן קצר הינן לאחר השקעות שבוצעו בתקופה כמפורט בהמשך.
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,599,647	1,393,121	1,355,533	244,114	18%	14.8%	

לקוחות והכנסות לקבל	671,982	1,036,284	992,027	(320,045)	(32.3%)	(35.2%)	הירידה ביתרת הלקוחות נובעת בעיקר ממיון ברבעון הראשון של חוב לקוחות בגין רכבת קלה ירושלים בסך כ-255 מליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך. ראה באור ג' לדוחות הכספיים ביניים.
חייבים ויתרות חובה	191,833	213,392	196,860	(5,027)	(2.6%)	(10.1%)	הירידה נובעת בעיקר מקיטון בחוב בעלי קרקע בפרויקט בגני תקוה באשדר.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,389,931	1,296,016	1,427,208	(37,277)	(2.6%)	7.2%	הירידה לעומת 31.12.16 נובעת מזקיפת עלויות לרווח והפסד בגין דירות שאוכלסו במהלך התקופה ומאידיך מהשקעות שוטפות שבוצעו במסגרת הפרויקטים שבביצוע וממיון עלויות מסעיף קרקעות לסעיף בניינים למכירה בפרויקט קריניצקי בר"ג, בחריש, בכפר יונה וקרית מוצקין ובפרויקט תמ"א 38 בקרית אונו. במגזר הזכיינות נוספו השקעות בסך 40 מליון ש"ח בפרויקט המגורים בחיפה ובירושלים ומנגד בארה"ב היתה ירידה של כ-50 מליון ש"ח הנובעת בעיקר מבתיים ומגרשים שנמסרו.
מלאי	73,906	78,857	84,265	(10,359)	(12.3%)	(6.3%)	ירידה לעומת 31.12.16 במלאי של 10 מליון ש"ח בעיקר במגזר הקבלנות בארץ.
סה"כ נכסים שוטפים	3,927,299	4,017,670	4,055,893	(128,594)	(3.2%)	(2.2%)	יחס ההון החוזר עומד על 1.24 לעומת יחס של 1.32 ב-31.12.16. הירידה ביחס ההון החוזר נובעת בעיקר מהירידה ביתרת הלקוחות כמצויין לעיל.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב- %		
קרקעות לבניה	903,952	945,029	936,798	(32,846)	(3.5%)	(4.3%)	בתקופת הדו"ח היו תוספות בסך כ-72 מליון ש"ח בפרויקטים שונים באשדר ובארה"ב, נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך כ-15 מליון ש"ח בעיקר בגין קרקעות בארה"ב, נרשמה הקטנה של הפרשה לירידת ערך בסך כ-6 מליון ש"ח במרינה הכחולה וכן מויינו קרקעות בסך כ-96 מליון ש"ח נטו למלאי ביניים.
נדל"ן להשקעה בהקמה	701,592	491,471	560,896	140,696	25.1%	42.8%	עליה של 141 מליון ש"ח לעומת 31.12.16. מורכב מהשקעות בבגד בסך 38 מליון ש"ח, השקעות בסך 211 מליון ש"ח בפרויקט המשתלה בת"א, השקעות בסך 57 מליון ש"ח בפרויקט חיפה, השקעות בסך 6 מליון ש"ח בפרויקט קרית היובל בירושלים, והשקעות בסך 5 מליון ש"ח בפרויקט הגדנ"ע בת"א. כמו כן הוון מימון לפרויקטים השונים בסך 19 מליון ש"ח, נרשמה עליית ערך בסך 5 מליון ש"ח בפרויקט בבגד, נרשמה עליית ערך בסך כ-40 מליון ש"ח בפרויקט הגדנ"ע בת"א, נרשמו הפרשי תרגום חיוביים בסך 21 מליון ש"ח בגין הפרויקט בבגד וכמו כן מויינו 264 מליון ש"ח מסעיף זה לסעיף נדל"ן להשקעה בגין המרכז המסחרי והחניון בבגד שבנייתם הושלמה.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	114,789	98,359	98,734	16,055	16.3%	16.7%	הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט (כולל בית המשפט בבית ים) ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות. העליה נובעת בעיקר מהשקעה בסך 17 מליון ש"ח בבית המשפט בבית ים ומהשקעה במעונות בן גוריון.
השקעות בנכסים פייננסיים זמינים למכירה	5,050	78,306	5,571	(521)	(9.4%)	(93.6%)	הירידה לעומת 30.9.16 נובעת ממכירת מניות מבטח שמיר בתמורה לסך 78 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה	3,070,107	2,599,760	2,699,701	370,406	13.7%	18.1%	העליה נובעת בעיקר ממיון חלק מהפרויקט בבגד בסך כ-264 מליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה. כמו כן היו תוספות נטו בסך כ-33 מליון ש"ח בעיקר מרכישת קרקע ביבנה בסך כ-38 מליון ש"ח. וכן נרשמה עליית ערך בסך כ-47 מליון ש"ח בעיקר בקניון בת ים, בדיסלדורף ובנכסים שונים באשדר. וכן נרשמו הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ-26 מליון ש"ח עקב עליית שער האירו.
חברות כלולות	971,258	870,759	937,710	33,548	3.6%	11.5%	העליה בסעיף לעומת 31.12.16 נובעת בעיקר מרישום רווחי אקוויטי בסך כ-57 מליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שהתקבל בסך כ-10 מליון ש"ח.
חובות והשקעות אחרות	378,002	107,864	112,457	265,545	236%	250%	העליה לעומת תקופות קודמות נובעת בעיקר ממיון חוב בסך 255 מליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך (ראה ירידה בסעיף לקוחות).
רכוש קבוע	492,090	442,098	468,167	23,923	5.1%	11.3%	העליה בסעיף נובעת בעיקר מהשקעות בציד קידוח שבוצעו בחברת בייספייל בסך כ-16 מליון ש"ח וכן השקעות בציד בסך של כ-12 מליון ש"ח במגזר התעשייה, והשקעות בציד בסך 9 מליון ש"ח במגזר הקבלנות. כמו כן נרשמה עליית ערך קרקע של המפעל באשדר בסך כ-14.7 מליון ש"ח ונרשם פחת בסך 32 מליון ש"ח.
נכסים לא שוטפים אחרים	170,856	195,303	182,045	(11,189)	(6.1%)	(12.5%)	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורך מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	6,807,696	5,828,949	6,002,079	805,617	13.4%	16.8%	עיקר העלייה לעומת 31.12.16 בעיקר בסעיף נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ובסעיף חובות והשקעות אחרות.
סה"כ נכסים	10,734,995	9,846,619	10,057,972	677,023	6.7%	9.0%	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב-%		
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	6,225,046	5,736,657	5,734,309	490,737	8.6%	8.5%	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח עלו לעומת 31.12.16 ב-491 מליון ש"ח. העליה בהתחייבויות נובעת בעיקר מגיוס אג"ח בחברה באשרד ובאשטרום נכסים בסך 563 מליון ש"ח ומנגד פרעונות אג"ח בסך 382 מליון ש"ח.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב-%		
אשראי מתאגידים בנקאיים	357,774	302,633	312,636	45,138	14.4%	18.2%	העליה לעומת 31.12.16 היא בחברה.
הלוואות מאחרים	307,884	162,100	162,108	145,776	89.9%	89.9%	העליה נובעת מהלוואות בסך כ-200 מליון ש"ח שנלקחו בחברה סולו ממוסד פיננסי להשקעות במגזר הזכיינות בפרויקטים של המשתלה וחיפה.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	709,114	721,507	740,542	(31,428)	(4.2%)	(1.7%)	היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 236 מליון ש"ח, וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 473 מליון ש"ח. הירידה בסעיף הינה בחלויות בגין בנקים בסך כ-50 מליון ש"ח. החלויות השוטפות מורכבות בעיקר מ-212 מליון ש"ח באשטרום נכסים, 205 מליון ש"ח באשרד ו-203 מליון ש"ח בחברה.
קבלני משנה וספקים	730,805	752,094	732,833	(2,028)	(0.2%)	(2.8%)	אין שינוי מהותי ביתרת הספקים וקבלני המשנה לעומת 31.12.16.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	125,130	145,264	143,014	(17,884)	(12.5%)	(13.9%)	במהלך תקופת הדו"ח נוצרה התחייבות בגין שירותי בניה במסגרת פרויקטים תמ"א 38 ברמת גן ובקרית אונו. 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 ממזמיני עבודות ורוכשי דירות	657,557	651,112	718,939	(61,382)	(8.5%)	1.0%	עיקר הירידה נובעת מאשרד בה יש ירידה נטו בסך כ-70 מליון ש"ח עקב זקיפת הכנסות ממכירות יחידות דיור לדו"ח רווח והפסד בסך של כ-443 מליון ש"ח ומנגד מקדמות שהתקבלו בסך של כ-373 מליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	269,126	250,241	251,149	17,977	7.2%	7.6%	השינויים העיקריים הם עליה בהוצאות לשלם בסך 23 מליון ש"ח עליה בריבית לשלם בגין אג"ח בסך 24 מליון ש"ח, וירידה בגין התחייבות נגזר פיננסי (נמל המפרץ) בסך 12 מליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות שוטפות	<u>3,157,390</u>	<u>2,984,951</u>	<u>3,061,221</u>	<u>96,169</u>	<u>3.14%</u>	<u>5.8%</u>	עליה בעיקר בהלוואות מאחרים ובאשראי מתאגידים בנקאיים.

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2016	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2017	2016		באלפי ש"ח	ב- %		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	927,430	879,151	938,951	(11,521)	(1.2%)	5.5%	אין שינוי מהותי בסעיף זה לעומת 31.12.16.
הלוואות מאחרים	452,466	276,928	272,711	179,755	65.9%	63.4%	הסעיף כולל הלוואות מגופים מוסדיים שונים למימון פרויקטים שונים ממגזר הזכיינות (בתי משפט, פרויקט חיפה להשכרה, פרויקט גדני"ע ת"א).
אגרות חוב	3,470,378	3,394,338	3,307,361	163,017	4.9%	2.2%	הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך 1,770 מליון ש"ח (1,588 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך 1,502 מליון ש"ח (1,357 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר בסך 671 מליון ש"ח (525 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בתמורה נטו של 261 מליון ש"ח, ופרעה אג"ח בסך 154 מליון ש"ח. אשדר הנפיקה אג"ח בתמורה נטו של 124 מליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 120 מליון ש"ח. אשטרום נכסים הנפיקה אג"ח בסך של כ- 178 מליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 108 מליון ש"ח.
מכשירים פיננסיים נגזרים	15,485	37,072	43,283	(27,798)	(64.2%)	(58.2%)	התחייבות בגין גידור מכשירים פיננסיים בגין פרויקט נמל המפרץ. בתקופת הדו"ח קטנה ההתחייבות ב-28 מליון ש"ח לעומת 31.12.16.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	279,055	264,490	262,717	16,338	6.2%	5.5%	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	5,144,814	4,851,979	4,825,023	319,791	6.6%	6.0%	העליה הינה בעיקר בסעיף הלוואות מאחרים, הלוואות מבנקים ואג"ח.
סה"כ התחייבויות	8,302,204	7,836,930	7,886,244	415,960	5.3%	5.9%	

ו. הון עצמי

סעיף	ליום 30 בספטמבר		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	1,471,986	1,287,750	1,376,894	95,092	6.9%	14.3%	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה עלה לעומת 31.12.16 ב-95 מליון ש"ח לאחר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 54 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי בסך 146 מליון וכן רווח כולל אחר בסך 4 מליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	960,805	721,939	794,834	165,971	20.9%	33.1%	זכויות שאינן מקנות שליטה עלו בתקופת הדו"ח ב-166 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי של 91 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך 9 מליון ש"ח. כמו כן הונפקו מניות למיעוט באשטרום נכסים בסך 116 מליון ש"ח וחולק דיבידנד בסך 49 מליון ש"ח.
סה"כ הון עצמי	2,432,791	2,009,689	2,171,728	261,063	12.0%	21.0%	סה"כ ההון העצמי גדל ב-261 מליון ש"ח לעומת 31.12.16 ועלה ב-423 מליון ש"ח לעומת 30.9.16. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 22.7% 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 בספטמבר		לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביאור	
	2016	2017	2016	2017		
3,411,259	1,051,331	1,002,991	2,612,653	2,732,463	א	הכנסות
2,855,029	851,994	854,670	2,161,475	2,333,005		עלות ההכנסות
556,230	199,337	148,321	451,178	399,458	א	רווח גולמי
115,608	(924)	59,508	8,250	94,798	ב	עליית ערך נדל"ן להשקעה
35,190	8,587	9,652	25,583	26,400	ג	הוצאות מכירה ושיווק
216,950	57,543	58,237	156,701	166,377	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,654)	5,866	6,516	(3,418)	10,959	ה	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
416,044	138,149	146,456	273,726	312,438		<u>רווח תפעולי</u>
(205,027)	(53,345)	(37,400)	(152,523)	(137,017)	ו	הוצאות מימון
40,231	11,258	12,280	19,668	48,300	ו	הכנסות מימון
108,560	11,824	17,260	47,854	57,795	ז	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
359,808	107,886	138,596	188,725	281,516		<u>רווח לפני מיסים</u>
43,834	26,881	19,752	33,760	45,122	ח	מיסים על הכנסה
315,974	81,005	118,844	154,965	236,394	ט	<u>רווח נקי</u>
162,220	52,790	81,432	86,786	145,880		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
153,754	28,215	37,412	68,179	90,514		רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

1-12/2016						1-9/2016				1-9/2017				
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	7.7%	118,164	1,425,159	1,543,323	8.1%	140,124	1,599,832	1,739,956	קבלנות בניה ותשתית בישראל
19.5%	1,563	-	1,563	6,462	8,025	21.3%	1,278	4,730	6,008	14.9%	2,522	14,395	16,917	זכיינות
5.7%	25,566	-	25,566	424,560	450,126	6.4%	22,455	326,633	349,088	6.0%	22,464	348,976	371,440	תעשיות
18.4%	23,635	-	23,635	105,012	128,647	20.4%	19,011	73,990	93,001	21.9%	25,072	89,258	114,330	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
(0.7)%	(497)	(6,175)	5,678	68,136	73,814	3.5%	2,068	57,030	59,098	0.3%	222	72,839	73,061	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
65.1%	8,762	-	8,762	4,701	13,463	67.7%	6,825	3,251	10,076	72.4%	8,890	3,383	12,273	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
76%	198,341	-	198,341	62,673	261,014	78.8%	144,683	39,022	183,705	80.2%	142,819	35,262	178,081	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
21%	150,928	-	150,928	569,083	720,011	21.1%	137,561	513,102	650,663	12.7%	63,178	432,956	496,134	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
15.2%	561,321	(6,175)	567,496	3,129,930	3,697,426	15.6%	452,045	2,442,917	2,894,962	13.5%	405,291	2,596,901	3,002,192	סה"כ לפני התאמות
-	(5,091)	-	(5,091)	(281,076)	(286,167)	-	(867)	(281,442)	(282,309)	-	(5,833)	(263,896)	(269,729)	התאמות
16.3%	556,230	(6,175)	562,405	2,848,854	3,411,259	17.3%	451,178	2,161,475	2,612,653	14.6%	399,458	2,333,005	2,732,463	סה"כ

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

7-9/2016				7-9/2017				מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	
7.8%	39,457	466,429	505,886	7.8%	46,431	546,243	592,674	קבלנות בניה ותשתית בישראל
29.9%	598	1,399	1,997	14.7%	1,889	10,999	12,888	זכינות
5.9%	6,506	103,256	109,762	6.9%	8,930	120,644	129,574	תעשיות
27.8%	13,827	35,855	49,682	24.3%	13,014	40,562	53,576	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
(7.6%)	(1,332)	18,780	17,448	(0.7%)	(141)	21,297	21,156	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
68.7%	2,200	1,002	3,202	80.8%	4,725	1,120	5,845	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
80.5%	47,848	11,607	59,455	80.3%	48,212	11,830	60,042	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
23.2%	86,787	287,430	374,217	10.8%	24,241	200,778	225,019	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
17.5%	195,891	925,758	1,121,649	13.4%	147,301	953,473	1,100,774	סה"כ לפני התאמות
-	3,446	(73,764)	(70,318)	-	1,020	(98,803)	(97,783)	התאמות
19.0%	199,337	851,994	1,051,331	14.8%	148,321	854,670	1,002,991	סה"כ

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי: היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדו"ח מסתכם בכ- 2,732 מליון ש"ח לעומת כ- 2,613 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 4.6%), ולעומת 3,411 מליון ש"ח בכל שנת 2016. הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם בכ- 399 מליון ש"ח לעומת כ- 451 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 11.5%) ולעומת 556 מליון ש"ח בכל שנת 2016. הירידה ברווח הגולמי נובעת בעיקר מאשדר בה היתה ירידה בהכנסות בסך של 154 מליון ש"ח וירידה ברווח הגולמי של 75 מליון ש"ח. שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 14.6% לעומת 17.3% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 16.3% בשנת 2016.

היקף ההכנסות המאוחדות ברבעון השלישי לשנת 2017 מסתכם בכ- 1,003 מליון ש"ח לעומת כ- 1,051 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 4.6%). הרווח הגולמי ברבעון השלישי לשנת 2017 הסתכם בכ- 148 מליון ש"ח לעומת כ- 199 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 14.8% לעומת 19% בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת כאמור מירידה בהכנסות באשדר ברבעון השלישי בסך של 149 מליון ש"ח וירידה ברווח הגולמי בסך של 63 מליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בישראל היתה עליה בהכנסות מ- 1,543 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 1,740 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ- 12.7%).

ברווח הגולמי היתה עליה מ- 118 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 140 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של 18.6%). שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עומד על 8.1% לעומת 7.7% בתקופה המקבילה אשתקד. היקף ההכנסות ברבעון השלישי לשנת 2017 מסתכם ב- 593 מליון ש"ח לעומת 506 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 17.2%). הרווח הגולמי ברבעון השלישי של שנת 2017 הסתכם ב- 46 מליון ש"ח לעומת 39 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 17.6%). שיעור הרווח הגולמי הוא 7.8%.

בתחום הזכיינות ההכנסות בתקופת הדו"ח הסתכמו ב- 17 מליון ש"ח לעומת 6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 182%). העליה נובעת מרישום הכנסות בסך 11 מליון ש"ח בגין הקמת פרויקט בת ים. הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם ב- 2.5 מליון ש"ח לעומת 1.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ולעומת 1.6 מליון ש"ח בכל שנת 2016.

בתחום התעשייה הסתכמו ההכנסות ב- 371 מליון ש"ח לעומת 349 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 6.4%).

הרווח הגולמי בסך 22 מליון ש"ח ללא שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי עומד על 6% לעומת 6.4% בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בשיעור הרווח הגולמי נובעת בעיקר מעליה במחירי חומרי הגלם ומשחיקת מחירי הבטון.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ- 93 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 114 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ- 22.9%).

הרווח הגולמי הסתכם ב- 25 מליון ש"ח לעומת 19 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 31.9%). הגידול נובע מההתקדמות בצוע הפרויקט בזמביה שהחל ברבעון השלישי של שנת 2016.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ-59 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-73 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ-23.6%).
הרווח גולמי ירד מ-2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-0.2 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח.
הרווחיות מושפעת מתמהיל הפרויקטים שנמסרו.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל ההכנסות הסתכמו ב-12 מיליון ש"ח לעומת 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והרווח הגולמי הסתכם ב-8.9 מיליון ש"ח לעומת 6.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות וברווח הגולמי נובע מהמרכז המסחרי בבלגרד אשר נפתח בחודש ספטמבר 2017.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים היתה ירידה בהכנסות מ-184 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-178 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (ירידה של כ-3%).
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-145 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-143 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח.
בתקופה המקבילה אשתקד כלל רווח זה סך של 1.7 מיליון ש"ח הנובע ממכירת שטחי פרויקט ויטאור. בנטרול רווחי פרויקט ויטאור אין שינוי ברווח הגולמי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשד היתה ירידה בהכנסות של 154 מיליון ש"ח מ-651 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-496 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (ירידה של כ-23.7%).
הירידה בהכנסות נובעת מירידה במספר יחיד שאיכלסה החברה בתקופת הדו"ח: 362 יחיד לעומת 408 יחיד בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מהשוני בתמהיל הפרויקטים והדירות שאוכלסו.
הרווח הגולמי ירד ב-75 מיליון ש"ח מ-138 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-63 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח. שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח ירד מ-21.1% בתקופה המקבילה אשתקד ל-12.7% 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%. שיעור הרווח הגולמי ברבעון השלישי של שנת 2017 הינו כ-11% לעומת שיעור של 23% ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בשיעור הרווח הגולמי ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע מהשוני בתמהיל הפרויקטים והדירות שאוכלסו.

ב. עליית ערך נדל"ן להשקעה: בתקופת הדוח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה נטו בסך 95 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן בסך 8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של 116 מיליון ש"ח בכל שנת 2016 (הנתונים הינם לפני מס). החברה בצעה בתקופת הדוח עדכוני הערכת שווי למספר פרויקטים שבגינם נמצאו אינדיקציות לשינויים בשוויים. השינויים העיקריים הינם עדכון הערכת השווי של קניון בת ים שתרים לסעיף (ברבעון השני) כ-18 מיליון ש"ח, שיערוך הנכס בדיסלדורף (ראה סעיף 8'י להלן) שתרים לסעיף ברבעון השלישי כ-17 מיליון ש"ח ש"ח וכן שיערוך של עוד מספר נכסים באשדל (כרמיאל, אלון תבור וטבריה). כמו כן, ברבעון השלישי נרשמה עליית ערך בגין הפרויקט של דיור להשכרה בגדנ"ע בסך של כ-40 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר כתוצאה משינויים שחלו במחירי הדיור, תוספת זכויות והתקדמות שחלה בפרויקט החל ממועד הזכיה של החברה במכרז (ינואר 2016) ועד למועד דוח זה. לפרטים נוספים ראה באור 5'ה' לדוחות הכספיים.

ג. הוצאות מכירה ושיווק: הוצאות המכירה והשיווק בתקופת הדו"ח הסתכמו ב- 26 מליון ש"ח ללא שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת 35 מליון ש"ח בכל שנת 2016.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הכלליות הסתכמו ב- 166 מליון ש"ח לעומת 157 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 6%) ולעומת 217 מליון ש"ח בכל שנת 2016. העליה הינה בעיקר בתחום הקבלנות בישראל ובתחום הזכיינות עקב העליה בהיקפי הפעילות בתחום. כמו כן יש עליה של 4 מליון ש"ח בהפרשה למענקים עקב העליה ברווחי החברה.

ה. הכנסות/הוצאות אחרות: הכנסות אחרות בתקופת הדו"ח הסתכמו ב- 11 מליון ש"ח לעומת הוצאות אחרות בסך של כ- 3.4 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 5 מליון ש"ח, הכרה בהכנסה נידחית באשדר בסך של כ- 6.7 מליון ש"ח כתוצאה מהערכת החברה ויועציה המשפטיים כי החברה לא תדרש להשיב את סכומים שקיבלה 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- 137 מליון ש"ח לעומת 153 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 205 מליון ש"ח בכל שנת 2016. עיקר הירידה נובעת מהוצאות מימון בסך 41 מליון ש"ח שהוונו לנכסים לעומת 19 מליון ש"ח שהוונו בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות המימון הסתכמו בתקופת הדו"ח ב- 48 מליון ש"ח לעומת 20 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 27 מליון ש"ח לעומת 5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ז. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו מסתכם ב-58 מליון ש"ח לעומת 48 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 109 מליון ש"ח בכל שנת 2016. עיקר הרווח בתקופת הדו"ח נובע ממגדלי הוד השרון כ-17 מליון ש"ח מחברת סיטיפס וסיטיפס מפעיל בסך כ-13 מליון ש"ח, ומחוצות המפרץ כ-9 מליון ש"ח. בעיקבות שינוי בשיעור המס, נרשמה בכל שנת 2016 הכנסה של 15 מליון ש"ח.

ח. מיסים על ההכנסה: המיסים על ההכנסה הסתכמו ב-45 מליון ש"ח לעומת כ-34 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- 236 מליון ש"ח והוא כולל רווח של 146 מליון ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה, לעומת רווח נקי של 155 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 53%), מתוכו כ-87 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-249 מליון ש"ח לעומת רווח כולל של כ-111 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (עליה של 125%) ולעומת רווח כולל של 272 מליון ש"ח בכל שנת 2016. הרווח הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך כ-236 מליון ש"ח, מרווח בגין גידור מכשירים פיננסים בסך 5 מליון ש"ח בניכוי הפרשי תרגום שליליים בסך של כ-4 מליון ש"ח הנובעים מירידת שער הדולר בתקופת הדו"ח ב-8.2% ועליית שער האירו ב-2.8%. בתקופה המקבילה אשתקד היו הפרשי תרגום שליליים בסך 63 מליון ש"ח הנובעים מירידת שער הדולר ב-3.7% וירידות שער האירו ב-1%. ברבעון השלישי של שנת 2017 נרשמו הפרשי תרגום חיוביים בסך 41 מליון ש"ח הנובעים מעליית שער האירו ב-4.3% ועליית שער הדולר ב-0.9% לעומת הפרשי תרגום שליליים בסך 29 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם ב-150 מליון ש"ח לעומת רווח כולל של 42 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 252%).

5. נזילות ומקורות מימון

ליום 31.12.2016		ליום 30.9.2016		ליום 30.9.2017		
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
21.6%	2,172	20.4%	2,010	22.7%	2,433	הון
48.0%	4,825	49.3%	4,852	47.9%	5,145	התחייבויות לזמן ארוך
30.4%	3,061	30.3%	2,985	29.4%	3,157	התחייבויות לזמן קצר
100%	10,058	100%	9,847	100%	10,735	סה"כ

נכון ליום 30 בספטמבר 2017 כ- 22.7% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי שגדל בתקופת הדו"ח ב-261 מליון ש"ח.

יחס ההון החוזר ליום 30.9.2017 עומד על 1.24 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 מידי מיום 29 בנובמבר, 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-111753) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2016	2017	2016	2017	
294	147	219	212	308	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(474)	(157)	(312)	(356)	(381)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
376	80	448	434	347	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(2)	(1)	2	-	(2)	עליה במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
194	69	357	290	272	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
456	677	565	456	650	
650	746	922	746	922	

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-308 מליון ש"ח לעומת 212 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הסעיפים העיקריים בתזרים מפעילות שוטפת הם סעיף הלקוחות שירד ב-61 מליון ש"ח, סעיף מלאי הביניים בניכוי מקדמות שירד ב-44 מליון ש"ח ועליה בסעיף ספקים וקבלני משנה ב-73 מליון ש"ח ורכישת קרקעות בסך 72 מליון ש"ח.

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ברבעון השלישי של שנת 2017 הסתכמו ב-219 מליון ש"ח לעומת 147 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-381 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 356 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה (בעיקר במגזר הזכיינות) בסך 317 מליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-347 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר נבעו מפעילות מימון בסך 434 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך תקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בסך 563 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 355 מליון ש"ח, קיבלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך 191 מליון ש"ח, פרעה אג"ח בסך 382 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 249 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי מניות בסך 54 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 49 מליון ש"ח, שילמה ריבית בסך 143 מליון ש"ח וקיבלה תמורה מהנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 116 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 בספטמבר 2017	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	
5,350	6,213	6,087	קבלנות בניה ותשתית בישראל
824	716	703	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל (*)
467	590	582	תעשיות
6,641	7,519	7,372	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 וסגירה סופית של הסכם המימון שכולל מספר תנאים מוקדמים לכניסתו לתוקף.

7. חוב פיננסי נטו ליום 30 בספטמבר 2017 (באלפי ש"ח):

סה"כ חובות (כולל ציבוריות)	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשדר נכסים	סה"כ (ללא חובות 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 חובות ציבוריות)	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	כללי	
6,225,046	881,513	2,420,769	2,922,764	147,232	51,672	91,032	4,528	2,775,532	39,300	550,934	3,577	2,181,721	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
922,983	66,897	379,662	476,424	31,168	2,710	4,566	23,892	445,256	6,193	5,455	12,517	421,091	מזומנים ושווי מזומנים
713,698	398,619	167,158	147,921	23,537	1,666	672	21,199	124,384	0	18,225	0	106,159	השקעות לזמן קצר וחובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
4,588,365	415,997	1,873,949	2,298,419	92,527	47,296	85,794	(40,563)	2,205,892	33,107	527,254	(8,940)	1,654,471	התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי
0	0	0	0	627,243	220,142	305,450	101,651	(627,243)	80,270	170,939	282,062	(1,160,514)	אשראי בין מגזרי
4,588,365	415,997	1,873,949	2,298,419	719,770	267,438	391,244	61,088	1,578,649	113,377	698,193	273,122	493,957	התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 בספטמבר 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 יחסייהם 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 2017.
- 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 מיידיית 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, וביום 12 בספטמבר 2017, הומצאו לחברה בקשות לאישור תובענה כייצוגית שהוגשו נגד החברה וכנגד נתבעת נוספת (להלן: "**הנתבעת הנוספת**") בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 ואשר הוגשה לביהמ"ש המחוזי בתל אביב-יפו (להלן: "**התביעה הראשונה**" ו- "**התביעה הנוספת**") בעניין הפרה כביכול של חוקים סביבתיים ורשלנות לכאורה של החברה וטענה לפגיעה בקו צינור ביוב שלכאורה גרם לזיהום מי הים בחופי הרצליה כחלק מפרויקט אותו מבצעת החברה ביחד עם צד ג' (חלק החברה 50%). הנזק הנטען לכלל חברי הקבוצה מוערך על ידי מבקש התביעה הראשונה בסכום של לפחות 27 מיליון ש"ח ועל ידי מבקש התביעה הנוספת בסכום של 7.5 מיליון ש"ח. ביום 7 בנובמבר 2017, התקבלה החלטת בית המשפט בבקשת המבקשים בתביעה הראשונה ובתביעה הנוספת, ולפיה החליט בית המשפט לאשר את בקשות ההסתלקות כנגד הנתבעת הנוספת מהתובענה הייצוגית (לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 5 ביולי 2017, מיום 13 בספטמבר 2017 ומיום 8 בנובמבר 2017, אסמכתאות מספר: 2017-01-057229, 2017-01-092268 ו- 2017-01-104859, בהתאמה) וכן באור 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. ביום 29 בנובמבר, 2017 אישר דירקטוריון החברה את עיקרי הסכם ההקמה לפיו התמורה עבור שירותי הקבלנות תעמוד על סך של 670 מיליון ש"ח. צו התחלת עבודה צפוי להינתן בתחילת חודש דצמבר 2017. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ההסכם טרם נחתם.

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 מיליון 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.ג. כ"א של החברה (לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 14 באוגוסט 2017, אסמכתא מס': 2017-01-083103. ובאור 5 יב' לדוחות כספיים ביניים).

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 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 מיידית וכ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר. סך עלות ההקמה כולל קרקע כ- 850 מיליון 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 מיידי מיום 20 באוגוסט 2017, אסמכתא מס': 2017-01-084444).

יז. ביום 13 בספטמבר, 2017 דיווחה אשטרום נכסים על הקצאת 7,250,000 מניות רגילה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א בתמורה כוללת ברוטו בסך של 118,537 אלפי ש"ח. בעקבות ההנפקה ירד שיעור ההחזקה של החברה באשטרום נכסים מ- 53.7% ל- 49.17%. לפרטים נוספים ראה באור 5 יד' לדוחות כספיים ביניים.

יח. ביום 24 בספטמבר, 2017 דיווחה אשטרום נכסים כי ביום 20 בספטמבר 2017, נחתם הסכם בין השותפים בשותפות, שהחברה מחזיקה בה בשיעור של כ- 51%, המחזיקה בנכס בדיסלדורף, גרמניה, לבין צד ג', למכירת אחזקותיהם בשותפות בתמורה ברוטו של כ- 57 מיליון יורו. לפרטים נוספים ראה באור 5 טז' לדוחות הכספיים.

יט. ביום 26 בנובמבר, 2017 אישרה האסיפה הכללית של אשטרום נכסים את התקשרות החברה עם אשטרום נכסים לרכישת שטחי משרדים בשטח של 10,568 מ"ר במגדל הראשון בפרויקט LYFE בבני ברק (להלן: "שטחי המשרדים") אותו מקימה אשטרום נכסים יחד עם חברת דן לתחבורה ציבורית בע"מ בחלקים שווים, בתמורה לסך של כ-149 מליון ש"ח. יצויין כי בכוונת החברה לממן את רכישת שטחי המשרדים ממקורותיה העצמאיים ו/או על דרך של קבלת מימון ושעבוד זכויותיה בשטחי המשרדים לטובת הגורם המממן בהתאם.

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

1.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הדולר :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.09.17	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		עודף התחייבויות בדולר ארה"ב
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
14,503	7,251	(145,026)	(7,251)	(14,503)	

2.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.09.17	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		עודף התחייבויות באירו
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
37,549	18,774	(375,488)	(18,774)	(37,549)	

3.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הניירה הניגרית :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.09.17	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		עודף נכסים בניירה ניגרית
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(3,329)	(1,665)	33,294	1,665	3,329	

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%	שווי הוגן ל-30.09.17	עלייה של 1%	עלייה של 2%	
<u>מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית</u>					
(19,250)	(9,260)	(249,856)	8,598	16,603	הלוואות בריבית קבועה
28,705	14,352	(1,435,235)	(14,352)	(28,705)	הלוואות בריבית משתנה
<u>מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו</u>					
(31,454)	(15,707)	(501,021)	15,615	31,194	הלוואות בריבית קבועה
649	324	(32,446)	(324)	(649)	הלוואות בריבית משתנה
<u>מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית</u>					
1,426	713	(71,302)	(713)	(1,426)	הלוואות בריבית משתנה

5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי הוגן ל-30.09.17	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(45,429)	(22,714)	454,289	22,714	45,429	ניירות ערך סחירים
430,422	215,211	(4,304,219)	(215,211)	(430,422)	אגרות חוב

6. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%	שווי בספרים ל- 30.09.17	עלייה של 1%	עלייה של 2%	
36,111	18,056	(1,805,553)	(18,056)	(36,111)	יתרות צמודות למדד המחירים: עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר, 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 30.9.2017	משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.9.2017	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.9.2017	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.9.2017 (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	5,356	559,042	589,224	שיעור ריבית שנתית 2.4%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל)	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל)	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשיטר 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	15,890	949,702	1,051,601	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 לשיטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
ג'	כן	19.2.17	263,563,000	263,563,000	263,563	2,371	261,139	286,809	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל)	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל)	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 2 לשיטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
סה"כ:			2,073,709,000	1,798,793,839	1,798,794	23,617	1,769,883	1,927,634							

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 בספטמבר 2017, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-2.4 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-26.6%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-43.1%.

2) נכון למועד דוח זה, עומדת החברה בכל התנאים וההתחייבויות שבשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') (לרבות בהתחייבויותיה המפורטות בסעיפים 5.5, 5.6 ו-5.7 לשטרי הנאמנות) 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. 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 בנובמבר, 2017

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2017:

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
רכוש שוטף							
922,983	0	2,212	33,293	30,047	0	857,431	מזומנים ושווי מזומנים
676,664	0	1,331	23,734	0	0	651,599	השקעות לזמן קצר
671,982	0	51,446	1,233	282	9,598	609,423	לקוחות והכנסות לקבל
187,145	111,217	3,436	30,057	19,653	25,526	(2,744)	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,389,931	1,389,931	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
73,906	73,906	0	0	0	0	0	מלאי
השקעות וחובות לזמן ארוך							
903,952	903,952	0	0	0	0	0	קרקעות
701,592	701,592	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
119,477	0	0	0	0	119,477	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
5,050	5,050	0	0	0	0	0	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
3,070,107	3,070,107	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
971,258	779,183	0	95,177	0	90,533	6,365	חברות כלולות ואחרות
378,002	0	0	26,299	18,077	16,434	317,192	חובות והשקעות אחרים
492,090	492,090	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
12,852	12,852	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
158,004	158,004	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
10,734,995	7,697,884	58,425	209,793	68,059	261,568	2,439,266	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות							
(357,774)	0	0	0	(4)	0	(357,770)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(307,884)	0	0	0	0	0	(307,884)	אשראי מאחרים *
(730,805)	0	(7,879)	(30,100)	(37,258)	(1,494)	(654,074)	קבלני משנה וספקים
(125,130)	0	0	0	0	0	(125,130)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(657,557)	(53,270)	(4,814)	0	(93,871)	0	(505,602)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(269,126)	(44,783)	(5,103)	(8,038)	(10,654)	(61,337)	(139,211)	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות ז"א							
(1,615,903)	0	(4,524)	(531,657)	(71,298)	(191,390)	(817,034)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(3,943,485)	0	0	0	0	(1,812,900)	(2,130,585)	אגרות חוב *
(15,485)	0	0	(15,485)	0	0	0	מכשירים פיננסיים נגזרים
(10,854)	0	(95)	0	0	0	(10,759)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(268,201)	(268,201)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(8,302,204)	(366,254)	(22,415)	(585,280)	(213,085)	(2,067,121)	(5,048,049)	סה"כ התחייבויות
2,432,791	7,331,630	36,010	(375,487)	(145,026)	(1,805,553)	(2,608,783)	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.

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2016 :

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 בספטמבר 2017

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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
14-25	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי 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 בספטמבר 2017 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-6% וכ-5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה 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-169 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2017, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-19 וכ-4 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 בספטמבר	
31 בדצמבר	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

650,337	745,896	922,983	מזומנים ושווי מזומנים
705,196	647,225	676,664	השקעות לזמן קצר
992,027	1,036,284	671,982	לקוחות והכנסות לקבל
196,860	213,392	191,833	חייבים ויתרות חובה
1,427,208	1,296,016	1,389,931	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
84,265	78,857	73,906	מלאי
4,055,893	4,017,670	3,927,299	

נכסים לא שוטפים

936,798	945,029	903,952	קרקעות לבנייה
560,896	491,471	701,592	נדל"ן להשקעה בהקמה
98,734	98,359	114,789	חייבים בגין הסדרי זכיון
5,571	78,306	5,050	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,699,701	2,599,760	3,070,107	נדל"ן להשקעה
937,710	870,759	971,258	חברות כלולות
112,457	107,864	378,002	חובות והשקעות אחרות
468,167	442,098	492,090	רכוש קבוע, נטו
12,925	13,160	12,852	נכסים בלתי מוחשיים
169,120	182,143	158,004	מסים נדחים
6,002,079	5,828,949	6,807,696	
10,057,972	9,846,619	10,734,995	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

312,636	302,633	357,774
162,108	162,100	307,884
740,542	721,507	709,114
732,833	752,094	730,805
143,014	145,264	125,130
718,939	651,112	657,557
251,149	250,241	269,126
<u>3,061,221</u>	<u>2,984,951</u>	<u>3,157,390</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	879,151	927,430
272,711	276,928	452,466
3,307,361	3,394,338	3,470,378
43,283	37,072	15,485
13,320	14,757	10,854
249,397	249,733	268,201
<u>4,825,023</u>	<u>4,851,979</u>	<u>5,144,814</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	880,736	1,049,078
(189,827)	(203,537)	(187,643)

הון מניות
פרמיה על מניות
יתרת רווח
קרנות

1,376,894	1,287,750	1,471,986
<u>794,834</u>	<u>721,939</u>	<u>960,805</u>

זכויות שאינן מקנות שליטה

2,171,728	2,009,689	2,432,791
<u>10,057,972</u>	<u>9,846,619</u>	<u>10,734,995</u>

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

29 בנובמבר, 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 בספטמבר 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)					
3,411,259	1,051,331	1,002,991	2,612,653	2,732,463	הכנסות
2,855,029	851,994	854,670	2,161,475	2,333,005	עלות ההכנסות
556,230	199,337	148,321	451,178	399,458	רווח גולמי
115,608	(924)	59,508	8,250	94,798	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
671,838	198,413	207,829	459,428	494,256	
35,190	8,587	9,652	25,583	26,400	הוצאות מכירה ושיווק
216,950	57,543	58,237	156,701	166,377	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,654)	5,866	6,516	(3,418)	10,959	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
416,044	138,149	146,456	273,726	312,438	רווח תפעולי
(205,027)	(53,345)	(37,400)	(152,523)	(137,017)	הוצאות מימון
40,231	11,258	12,280	19,668	48,300	הכנסות מימון
108,560	11,824	17,260	47,854	57,795	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
359,808	107,886	138,596	188,725	281,516	רווח לפני מסים על הכנסה
43,834	26,881	19,752	33,760	45,122	מסים על הכנסה
315,974	81,005	118,844	154,965	236,394	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל:
162,220	52,790	81,432	86,786	145,880	בעלי מניות החברה
153,754	28,215	37,412	68,179	90,514	זכויות שאינן מקנות שליטה
315,974	81,005	118,844	154,965	236,394	
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
1.96	0.64	0.99	1.05	1.77	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 בספטמבר 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
315,974	81,005	118,844	154,965	236,394	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	1,484	-	5,550	-	עליית ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
16,645	3,234	3,143	12,723	5,112	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(74,967)	(26,860)	37,000	(61,383)	(3,858)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(6,407)	(2,637)	4,398	(1,799)	(174)	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(64,729)	(24,779)	44,541	(44,909)	1,080	
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
20,393	-	-	614	11,286	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
(44,336)	(24,779)	44,541	(44,295)	12,366	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
271,638	56,226	163,385	110,670	248,760	סה"כ רווח כולל
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
131,330	31,698	113,713	42,478	149,544	בעלי מניות החברה
140,308	24,528	49,672	68,192	99,216	זכויות שאינן מקנות שליטה
271,638	56,226	163,385	110,670	248,760	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	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
-	-	-	145,880	-	-	-	-	-	145,880	90,514	236,394
-	-	-	-	-	11,286	(12,734)	5,112	-	3,664	8,702	12,366
-	-	-	145,880	-	11,286	(12,734)	5,112	-	149,544	99,216	248,760
-	-	-	-	-	-	-	-	(588)	(588)	116,124	115,536
-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	(784)	(648)
-	-	-	1,028	-	(1,028)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(54,000)	-	-	-	-	-	(54,000)	-	(54,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,506)	(48,506)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79)	(79)
56,970	553,581	25,013	1,049,078	136	123,705	(283,254)	(9,260)	(43,983)	1,471,986	960,805	2,432,791

יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)

רווח נקי
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחרסה"כ רווח (הפסד) כולל
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטהעלות תשלום מבוסס מניות
העברה מקרן הערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
דיבידנד לבעלי המניות
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2017

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	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
יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר)											
-	-	-	86,786	-	-	-	-	-	86,786	68,179	154,965
רווח נקי											
-	-	-	-	614	2,990	(60,635)	12,723	-	(44,308)	13	(44,295)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר											
-	-	-	86,786	614	2,990	(60,635)	12,723	-	42,478	68,192	110,670
סה"כ רווח (הפסד) כולל הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(438)	656	218
עלות תשלום מבוסס מניות											
-	-	-	(45,000)	-	-	-	-	-	(45,000)	-	(45,000)
דיבידנד לבעלי המניות											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,699)	(45,699)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	888	888
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה											
56,970	553,581	25,013	880,736	93,668	2,990	(263,227)	(18,294)	(43,687)	1,287,750	721,939	2,009,689
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2016											

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	קרן תשלום בגין מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
56,970	553,581	25,013	-	966,618	-	124,733	(312,392)	(12,403)	(44,419)	1,357,701	2,168,545
-	-	-	81,432	-	-	-	-	-	-	81,432	118,844
-	-	-	-	-	29,138	3,143	-	-	-	32,281	44,541
-	-	-	81,432	-	-	-	29,138	3,143	-	113,713	163,385
-	-	-	-	-	-	-	-	-	436	436	115,348
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	167
-	-	-	1,028	-	(1,028)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,922)	(14,922)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	268
56,970	553,581	25,013	1,049,078	136	123,705	(283,254)	(9,260)	(43,983)	1,471,986	960,805	2,432,791

יתרה ליום 1 ביולי, 2017

רווח נקי
סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל
הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עלות תשלום מבוסס מניות
העברה מקרן הערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2017

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוזק אלפי ש"ח											
56,970	553,581	25,013	827,946	93,668	2,192	(238,103)	(21,528)	(43,687)	1,256,052	710,369	1,966,421
-	-	-	52,790	-	-	-	-	-	52,790	28,215	81,005
-	-	-	-	-	798	(25,124)	3,234	-	(21,092)	(3,687)	(24,779)
-	-	-	52,790	-	798	(25,124)	3,234	-	31,698	24,528	56,226
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260	260
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,521)	(13,521)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	303	303
56,970	553,581	25,013	880,736	93,668	2,990	(263,227)	(18,294)	(43,687)	1,287,750	721,939	2,009,689

יתרה ליום 1 ביולי, 2016

רווח נקי

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן

מקנות שליטה

מיון זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2016

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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
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
יתרה ליום 1 בינואר, 2016										
-	-	-	162,220	-	-	-	-	162,220	153,754	315,974
-	-	-	-	20,393	(67,928)	16,645	-	(30,890)	(13,446)	(44,336)
רווח נקי סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר										
-	-	-	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)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,251)	(48,251)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,214	1,214
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										
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 31 בדצמבר, 2016										

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2016	2016	2017	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

315,974	81,005	118,844	154,965	236,394
---------	--------	---------	---------	---------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(108,560)	(11,824)	(17,260)	(47,854)	(57,795)
(115,608)	924	(59,508)	(8,250)	(94,798)
234,321	27,178	23,152	158,960	117,968
43,190	9,403	11,723	30,408	32,944
24,141	4,901	(13,178)	9,983	(17,831)
10,075	(2,062)	16,789	(4,744)	20,725
(9,080)	(9,089)	-	(9,089)	-
(769)	19	-	(769)	(4,375)
(6,131)	(834)	(1,619)	(2,471)	(3,086)
(1,453)	5,678	(5,377)	1,311	3,760
7	-	4	(6)	(22)
(1,987)	4	31	(547)	(2,460)
1,042	260	167	783	(648)
(687)	(340)	242	(468)	(688)
(774)	14	(111)	193	(429)
328	(403)	(2,433)	134	(3,012)
(12,218)	-	-	6	-
55,837	23,829	(47,378)	127,580	(9,747)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(141,125)	(76,199)	110,809	(215,507)	60,735
(135,245)	(31,297)	(27,283)	(67,156)	(71,877)
177,141	68,495	20,973	165,031	43,579
38,137	85,925	42,981	61,183	72,459
(61,092)	46,924	147,480	(56,449)	104,896

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

15,013	3,885	3,900	12,163	9,650
(35,718)	(8,349)	(4,811)	(28,217)	(34,649)
3,864	184	892	2,490	1,374
(16,841)	(4,280)	(19)	(13,564)	(23,625)
293,878	147,478	218,927	212,532	307,918

דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

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 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2016	2016	2017	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

77,677	-	-	-	-	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(85,868)	(3,744)	(1,145)	(9,976)	(41,181)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(282,020)	(37,144)	(217,251)	(246,713)	(317,421)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(165,783)	(144,873)	(63,302)	(107,977)	28,290	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(37,905)	(8,699)	(9,337)	(26,227)	(45,599)	רכישת רכוש קבוע
10,741	1,837	867	9,625	6,474	ריבית שהתקבלה
					גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
(4,852)	28,103	15,002	5,803	19,796	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
4,340	1,097	1,172	3,227	3,452	תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
5,293	5,293	-	5,293	-	השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
(2,950)	(706)	(9,728)	(1,202)	(16,610)	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
(310)	-	-	-	(679)	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה, נטו
10,490	4,097	(1,822)	10,240	14,214	מתן הלוואות והפקדת פקדונות לזמן ארוך
(15,130)	(2,674)	(26,905)	(5,410)	(31,722)	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
12,599	378	278	7,614	278	
(473,678)	(157,035)	(312,171)	(355,703)	(380,708)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

884,357	277,409	177,997	884,484	562,896	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(389,490)	(62,515)	(54,206)	(338,448)	(381,956)	פרעון אגרות חוב
243,883	13,538	51,600	144,427	354,752	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(226,347)	(103,151)	(29,716)	(186,596)	(249,173)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
198,770	(3,496)	233,493	188,767	190,974	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(245,062)	(29,015)	(31,280)	(168,585)	(143,129)	ריבית ששולמה
218	-	115,348	218	115,536	תמורה מהנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,038	-	-	-	-	תמורה ממכירת זכויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(45,000)	-	-	(45,000)	(54,000)	דיבידנד לבעלי המניות
(48,251)	(13,521)	(14,922)	(45,699)	(48,506)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
376,116	79,249	448,314	433,568	347,394	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(1,700)	(552)	1,943	(222)	(1,958)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
194,616	69,140	357,013	290,175	272,646	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
455,721	676,756	565,970	455,721	650,337	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
650,337	745,896	922,983	745,896	922,983	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 בספטמבר, 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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, בדבר ההשלכות הצפויות של יישום תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 (להלן - התקן) - הכנסות מחוזים עם לקוחות, נכון למועד דוח זה הערכת השפעת יישום התקן החדש על דוחותיה הכספיים הינה כדלקמן:

התקן צפוי להשפיע בצורה מהותית על אופן ההכרה בהכנסות ממכירת דירות למגורים. לפי התקן החדש, ההכנסות תוכרנה לאורך זמן על פני תקופת ההקמה חלף הכרה בהכנסות במועד מסירת הדירה. שינוי זה יגרום באופן כללי להקדמת ההכרה בהכנסות ממכירת דירות למגורים. כאמור בדוחות הכספיים השנתיים, החברה מתכוונת לבחור ביישום למפרע חלקי של התקן.

להערכת החברה, וכפי שדווח בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2017, 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 בהתייחס לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2017. ייתכן עדכון לסכומים אלו בדוחות הכספיים לשנת 2017 כפועל יוצא מהשלמת גיבוש מדיניות ביחס לסוגיות יישומיות הנמצאות בדיון, שינויים באומדנים ושינויים בקצב התקדמות בביצוע הפרוייקטים מכירת הדירות בפרוייקטים השונים ומסירתן לרוכשים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

בהמשך לאמור בבאור 2 לד' (2) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר ההשלכות הצפויות של יישום תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (להלן - התקן) - מכשירים פיננסיים, החברה ממשיכה בבחינת ההשלכות של יישום התקן על הדוחות הכספיים כמפורט להלן:

מועד ושיטת היישום לראשונה:

בכוונת החברה לאמץ את התקן החל מיום 1 בינואר 2018 ללא תיקון של מספרי השוואה, למעט אם נדרש בהתאם להוראות התקן, תוך התאמת יתרות העודפים ומרכיבים אחרים של ההון ליום 1 בינואר 2018 (מועד היישום לראשונה של התקן).

שינויים והשפעות צפויות כתוצאה מאימוץ התקן:

1. בהתאם לתקן, סיווג של נכסים פיננסיים המהווים מכשירי חוב יהיה על בסיס המודל העסקי לניהול הנכסים הפיננסיים של החברה למועד היישום לראשונה או יצירת הנכס הפיננסי, כמאוחר מביניהם, וכן על בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. כתוצאה מכך, נכסים פיננסיים אשר תנאיהם החוזיים אינם מספקים זכאות במועדים מוגדרים של קרן וריבית ימדדו לפי התקן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בהתאם לדרישות התקן. במסגרת ההיערכות ליישום התקן, בוחנת החברה את השלכות התקן על הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות וכן על חייבים בגין הסדרי זיכיון. במידה ותנאיהם החוזיים אינם מספקים זכאות במועדים מוגדרים של קרן וריבית, ימדדו הנכסים הנ"ל בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בהתאם לדרישות התקן, חלף מדידה לפי עלות מופחתת כיום.

2. עבור נכסי חוב פיננסיים שאינם נמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד, התקן החדש כולל מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי חזויים. המודל החדש מציג גישת מדידה דו שלבית של ירידת ערך: אם סיכון האשראי של הנכס הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל בנכס הפיננסי אשר התרחשותם חזויה בתוך שנים עשר חודשים לאחר מועד הדיווח. אם סיכון האשראי עלה באופן משמעותי, במרבית המקרים, ההפרשה להפסד תגדל ותימדד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי הנכס הפיננסי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של יישום התקן על הדוחות הכספיים כמפורט לעיל, אולם בשלב זה אין ביכולתה לאמוד את מלוא ההשפעה כאמור. בחינת ההשפעה הצפויה עשויה להשתנות עד למועד היישום לראשונה של התקן, וייתכן עדכון בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017.

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 בספטמבר		31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2016	2016	2017	2016	2016	2017
אלפי ש"ח					

נכסים פיננסיים

125,043	128,642	121,500	100,236	101,543	96,876	חייבים בגין הסדרי זכיון (1)
---------	---------	---------	---------	---------	--------	-----------------------------

התחייבויות פיננסיות

775,907	706,466	755,397	766,199	687,013	742,578	הלוואות בריבית קבועה (1)
3,946,205	4,026,814	4,304,219	3,791,435	3,869,991	4,000,464	אגרות חוב (2)
4,722,112	4,733,280	5,059,616	4,557,634	4,557,004	4,743,042	

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

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

באור 4: - דיווח מגזרי

א. כללי

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

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017 (בלתי מבוקר)										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח										
1,551,587	16,917	290,080	114,330	73,061	12,273	178,081	496,134	2,732,463	-	2,732,463
188,369	-	81,360	-	-	-	-	-	269,729	(269,729)	-
1,739,956	16,917	371,440	114,330	73,061	12,273	178,081	496,134	3,002,192	(269,729)	2,732,463
1,599,832	14,395	348,976	89,258	72,839	3,383	35,262	432,956	2,596,901	(263,896)	2,333,005
140,124	2,522	22,464	25,072	222	8,890	142,819	63,178	405,291	(5,833)	399,458
(15)	39,518	-	-	-	6,008	46,548	-	92,059	2,739	94,798
863	880	7,619	-	1,946	40	2,594	12,458	26,400	-	26,400
73,810	4,427	15,007	17,942	10,507	2,672	19,920	21,613	165,898	479	166,377
65,436	36,733	(162)	7,130	(12,231)	12,186	166,853	29,107	305,052	(3,573)	301,479
הכנסות אחרות										10,959
רווח תפעולי										312,438
הוצאות מימון, נטו										88,717
רווחי חברות כלולות										57,795
רווח לפני מסים על ההכנסה										281,516

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

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

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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	יזמות נדל"ן למגורים בישראל- אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ	
אלפי ש"ח										
522,004	12,888	102,461	53,576	21,156	5,845	225,019	1,002,991	-	1,002,991	הכנסות מלקוחות חיצוניים
70,670	-	27,113	-	-	-	-	97,783	(97,783)	-	הכנסות בין מגזריות
592,674	12,888	129,574	53,576	21,156	5,845	225,019	1,100,774	(97,783)	1,002,991	סה"כ ההכנסות
546,243	10,999	120,644	40,562	21,297	1,120	200,778	953,473	(98,803)	854,670	עלות ההכנסות
46,431	1,889	8,930	13,014	(141)	4,725	24,241	147,301	1,020	148,321	רווח (הפסד) גולמי
(15)	39,518	-	-	-	679	18,476	58,658	850	59,508	עליית (ירידת) ערך נדל"ן
354	86	2,621	-	682	33	1,150	9,652	-	9,652	השקעה
25,509	1,951	5,005	3,668	5,151	1,361	7,388	58,049	188	58,237	הוצאות מכירה ושיווק
20,553	39,370	1,304	9,346	(5,974)	4,010	12,127	138,258	1,682	139,940	הוצאות הנהלה וכלליות
6,516										רווח (הפסד) מפעילות
146,456										הכנסות אחרות
25,120										רווח תפעולי
17,260										הוצאות מימון, נטו
138,596										רווחי חברות כלולות
										רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2016 (בלתי מבוקר)										
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה נכסים	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח										
449,295	1,997	96,035	49,682	17,448	3,202	59,455	374,217	1,051,331	-	1,051,331
56,591	-	13,727	-	-	-	-	-	70,318	(70,318)	-
505,886	1,997	109,762	49,682	17,448	3,202	59,455	374,217	1,121,649	(70,318)	1,051,331
466,429	1,399	103,256	35,855	18,780	1,002	11,607	287,430	925,758	(73,764)	851,994
39,457	598	6,506	13,827	(1,332)	2,200	47,848	86,787	195,891	3,446	199,337
-	-	-	-	-	(1,032)	(414)	-	(1,446)	522	(924)
407	-	2,308	-	377	-	980	4,515	8,587	-	8,587
25,779	706	4,962	6,900	3,074	645	7,154	8,628	57,848	(305)	57,543
13,271	(108)	(764)	6,927	(4,783)	523	39,300	73,644	128,010	4,273	132,283
הכנסות מלקוחות חיצוניים										
הכנסות בין מגזריות										
סה"כ ההכנסות										
עלות ההכנסות										
רווח גולמי										
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה										
הוצאות מכירה ושיווק										
הוצאות הנהלה וכלליות										
רווח (הפסד) מפעילות										
הכנסות אחרות										
רווח תפעולי										
הוצאות מימון, נטו										
רווחי חברות כלולות										
רווח לפני מסים על ההכנסה										
5,866								128,010	4,273	132,283
138,149										
42,087										
11,824										
107,886										

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.
- ליום 30 בספטמבר, 2017 השווי ההוגן של הנכס הינו בסך של 206 מליון ש"ח ולחברה נבע רווח מעליית ערך בתקופות של תשעה ושלושה חודשים בסך של כ- 40 מליון ש"ח. השווי נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי וזאת בשיטת החילוף (Residual Value) בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס (DCF). אומדן השווי ההוגן מתבסס על תזרימי מזומנים הצפויים מהנכס כפרויקט מוגמר, תוך שימוש בשיעורי ההיוון המביאים בחשבון את הסיכון המובנה בנכס, לרבות סיכון ההקמה וסיכון התפעול ובניכוי רווח יזמי. יתרת אומדן העלויות להשלמת הפרויקט מקוזזות משווי הפרויקט המוגמר כאמור לעיל. כל האומדנים מתבססים על תנאי השוק הקיימים לתאריך הדיווח. אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הונו בשיעור היוון של כ- 5.8%. הנדל"ן להשקעה מסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

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

1. 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.

2. 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. לצורך מימון ההשקעה בקרקע קיבלה החברה בתקופת הדוח מימון ביניים מגוף מוסדי בסך של כ- 150 מליון ש"ח לפירעון בחודש ספטמבר 2018.

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.

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. ביום 6 בספטמבר, 2017 עתר המבקש הנ"ל בבקשה למחוק מהתובענה את הנתבעת הנוספת.

ביום 27 ביולי, 2017 הוגשה בקשה נוספת לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה וכנגד הנתבעת הנוספת בגין אותו אירוע. בקשה זו הועמדה על 7.5 מליון ש"ח. ביום 11 בספטמבר, 2017 עתר המבקש השני למחיקת ההליך הראשון הנ"ל או לחילופין, לאיחוד תובענתו עם התובענה הראשונה.

יש לציין כי בבקשות שהוגשו ישנה התייחסות לתובענות 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. כמו כן, חתם השותף על כתבי שיפוי לחברה בגין התובענות הללו, לפיהם ישתתף השותף בחלקים שווים בכל העלויות ככל שיגרמו לחברה בגין תובענות אלו.

ביום 7 בנובמבר 2017, התקבלה החלטת בית המשפט בבקשת המבקשים בתביעה הראשונה ובתביעה הנוספת, ולפיה החליט בית המשפט לאשר את בקשות ההסתלקות כנגד הנתבעת הנוספת מהתובענה הייצוגית.

בהתאם לחוות דעת יועציה המשפטיים של העסקה המשותפת, נוכח השלבים המקדמיים בו מצויים ההליכים, לא ניתן להעריך את סיכוייהם, הגם שעל פניו ועל בסיס המידע שהועבר לעיונם של היועצים המשפטיים עד עתה, היועצים המשפטיים מעריכים כי הסיכויים לאישור התובענות הייצוגיות נמוכים מ-50%. לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

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

- י. ביום 6 ביולי, 2017 קיבלה החברה הודעה על בחירתה כקבלן המבצע לביצוע פרויקט בתל אביב, הכולל שטחי מגורים, מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ-96,000 מ"ר. ביום 29 בנובמבר, 2017 אישר דירקטוריון החברה את עיקרי הסכם ההקמה כפי שנקבע במשא ומתן בין הצדדים לפיו התמורה עבור שירותי הקבלנות תעמוד על סך של 670 מליון ש"ח. צו התחלת עבודה צפוי להינתן בתחילת חודש דצמבר 2017. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ההסכם טרם נחתם והוסכם סופית.
- 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 מליון 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. זכויות 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 מליון ש"ח. לאור זאת, החל מהרבעון השלישי של שנת 2017 זוקפת החברה חלק יחסי מהשווי האמור כנגד קרן בגין תשלום מבוסס מניות.
- 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 מליון 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. לצורך מימון ההשקעה בקרקע קיבלה החברה בחודש נובמבר 2017 מימון ביניים מגוף מוסדי בסך של כ-162 מליון ש"ח.
- יד. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 12 בספטמבר, 2017 הקצתה אשטרום נכסים 7,250,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א בתמורה ברוטו של כ-118.5 מליון ש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו בכ-3.2 מליון ש"ח. בעקבות ההנפקה ירד שיעור ההחזקה של החברה באשטרום נכסים מ-53.7% ל-49.17%. לאחר ההקצאה כאמור לחברה נותרה שליטה אפקטיבית באשטרום נכסים וזאת לאור שיעור ההחזקה המהותי שלה ופיזור זהות יתר בעלי המניות האחרים.
- טו. באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 13 בספטמבר, 2017 הוחלט על תיקון לתקנון החברה כך שהון המניות הרשום יכלול בנוסף למניות הרגילות של החברה גם מניות בכורה. מניות הבכורה מקנות זכות עדיפה לדיבידנדים ואינן מקנות זכויות הצבעה. הזכויות הנלוות למניות יהיו בהתאם להחלטת הדירקטוריון ובכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, וכן בכפוף להוראות תקנון החברה. בעקבות התיקון, הון המניות הרשום של החברה הינו 5,027,000 אלפי מניות מחולק ל-4,987,000 אלפי מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת ול-40,000 אלפי מניות בכורה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

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

טז. ביום 20 בספטמבר 2017, נחתם הסכם בין השותפים בשותפות, שאשטרום נכסים מחזיקה בה בשיעור של כ- 51%, המחזיקה בנכס בדיסלדורף, גרמניה, לבין צד ג', למכירת אחזקותיהם בשותפות בתמורה ברוטו של כ- 57 מיליון אירו. בניכוי התחייבויותיה של השותפות (לרבות יתרת ההלוואה שלקחה השותפות למימון רכישת הנכס) ובתוספת נכסיה השוטפים של השותפות על פי ערכם במועד השלמת ההסכם, תסתכם התמורה לסך של כ- 24.6 מיליון אירו (חלק אשטרום נכסים הינו 51%). השלמת ההסכם מותנית בהתקיימותם של מספר תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה. לאור הסכם זה ביקשה השותפות ממעריך שווי לבחון את שווי הנכס ליום 30 בספטמבר 2017. השותפות העמידה את שווי הנכס על פי הערכת השווי שהתקבלה על סכום של כ- 56.7 מיליון אירו (סכום שווי הנכס לפני עדכון זה עמד על סך של 52.6 מיליון אירו).

F:\W2000\w2000\921326\M\17\C9-ASHTROM GROUP-IFRS.docx

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 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 ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2017 לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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-481 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2017 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-21 וכ-8 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה 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 ומידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2017 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

נכסים שוטפים

262,110	250,743	424,511	מזומנים ושווי מזומנים
94,878	95,577	104,874	השקעות לזמן קצר
565,911	621,691	214,380	לקוחות והכנסות לקבל
-	-	3,511	מלאי בניינים למכירה
81,273	77,581	56,961	חייבים ויתרות חובה
205,589	186,850	284,764	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,209,761	1,232,442	1,089,001	

נכסים לא שוטפים

157,029	154,574	424,200	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,615,660	1,543,555	1,604,025	השקעה בחברות מוחזקות
689,865	663,172	697,737	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
98,734	98,359	114,789	חייבים בגין הסדר זכיון
26,940	28,753	272,503	חובות והשקעות אחרות
204,402	186,714	220,399	רכוש קבוע
71,992	75,794	59,532	מסים נדחים
2,864,622	2,750,921	3,393,185	
4,074,383	3,983,363	4,482,186	

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

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

התחייבויות שוטפות

95,000	95,000	190,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
150,000	150,000	260,833	הלוואות מאחרים
302,375	169,047	203,312	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
277,233	273,551	252,737	קבלני משנה וספקים
42,981	44,494	61,730	מקדמות ממזמיני עבודות
82,699	85,398	98,085	זכאים ויתרות זכות
15,633	11,584	17,619	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
965,921	829,074	1,084,316	

התחייבויות לא שוטפות

32,498	132,812	30,320	הלוואות מתאגידים בנקאיים
172,610	177,583	285,449	הלוואות מאחרים
1,476,857	1,508,923	1,588,230	אגרות חוב
43,283	37,072	15,485	מכשירים פיננסיים נגזרים
6,320	10,149	6,400	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,731,568	1,866,539	1,925,884	

הון

56,970	56,970	56,970	הון המניות
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
956,170	880,736	1,049,078	יתרת רווח
(189,827)	(203,537)	(187,643)	קרנות הון
1,376,894	1,287,750	1,471,986	
4,074,383	3,983,363	4,482,186	

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

29 בנובמבר, 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 בספטמבר 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,515,390	372,419	407,246	1,134,702	1,216,884	הכנסות
1,392,676	336,872	372,720	1,037,696	1,109,301	עלות ההכנסות
122,714	35,547	34,526	97,006	107,583	רווח גולמי
-	-	39,543	-	39,543	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
122,714	35,547	74,069	97,006	147,126	
42,623	15,735	16,488	29,071	44,815	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
5,775	1	487	2,222	1,077	הוצאות אחרות, נטו
74,316	19,811	57,094	65,713	101,234	רווח תפעולי
(94,652)	(23,219)	(21,656)	(65,658)	(68,911)	הוצאות מימון
46,897	7,132	16,828	26,688	50,593	הכנסות מימון
135,659	49,066	38,255	60,043	72,053	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
162,220	52,790	90,521	86,786	154,969	רווח לפני מסים על הכנסה
-	-	9,089	-	9,089	מסים על הכנסה
162,220	52,790	81,432	86,786	145,880	רווח נקי 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 בספטמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2016	2016	2017	2016	2017	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	
		אלפי ש"ח			
162,220	52,790	81,432	86,786	145,880	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	3,234	3,143	12,723	5,112	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים חלק החברה ברווח (בהפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
(67,928)	(24,326)	29,138	(57,645)	(12,734)	
(51,283)	(21,092)	32,281	(44,922)	(7,622)	
					סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:
12,730	-	-	-	11,286	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
7,663	-	-	614	-	
20,393	-	-	614	11,286	
(30,890)	(21,092)	32,281	(44,308)	3,664	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
131,330	31,698	113,713	42,478	149,544	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 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2016	2016	2017	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

162,220	52,790	81,432	86,786	145,880
---------	--------	--------	--------	---------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(135,659)	(49,066)	(38,255)	(60,043)	(72,053)
113,441	5,787	9,628	78,394	48,296
-	-	(39,543)	-	(39,543)
24,141	4,901	(13,178)	9,983	(17,831)
(29,380)	480	(7,235)	(13)	(22,278)
(361)	(13)	680	(39)	1,426
6,484	1,773	1,633	4,819	4,959
328	(403)	(2,433)	134	(3,012)
(780)	(15)	(26)	(35)	(415)
7	-	4	(6)	(22)
(42)	-	-	(10)	(17)
2,859	745	1,015	2,066	2,941
(3,250)	75	31	579	80
-	-	136	-	136
-	-	9,089	-	9,089
(22,212)	(35,736)	(78,454)	35,829	(88,244)

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
עלויות ריבית
עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים נגזרים
שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
ואחרים לזמן ארוך
שערוך אגרות חוב
הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדר זיכיון
עליית ערך חובות והשקעות לזמן ארוך
הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך
השקעות
רווח ממימוש רכוש קבוע
פחת והפחתות
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות
מיסים נידחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(112,001)	(13,332)	101,257	(167,781)	96,398
(24,244)	(10,256)	8,815	(26,389)	18,086
33,659	(1,504)	(15,009)	35,172	15,238
59,605	4,141	(22,495)	55,362	(24,496)
(29,631)	20,277	18,142	(19,694)	26,978
(72,612)	(674)	90,710	(123,330)	132,204

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	13,431	17,067	65,228	70,312
--------	--------	--------	--------	--------

דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

133,639	29,811	110,755	64,513	260,152
---------	--------	---------	--------	---------

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2016	2016	2017	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(157,029)	(1,916)	(191,374)	(154,574)	(222,171)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(101,702)	-	-	(101,702)	(23)	השקעה בחברות מוחזקות
(*) (51,211)	21,096	11,774	(38,149)	(62,684)	פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(2,950)	(706)	(9,728)	(1,202)	(16,610)	השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
4,340	1,097	1,172	3,227	3,452	גביית חובות בגין הסדרי זכיון
(6,549)	(1,852)	(629)	(4,600)	(4,281)	רכישת רכוש קבוע
42	-	-	10	17	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(29,155)	(27,862)	(3,462)	(29,854)	(9,996)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

(344,214)	(10,143)	(192,247)	(326,844)	(312,296)
-----------	----------	-----------	-----------	-----------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

357,315	155,294	-	357,315	260,934	הנפקת אגרות חוב
(120,707)	-	-	(120,707)	(154,208)	פרעון אגרות חוב
99,600	-	-	99,600	125,537	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(17,646)	(5,348)	(5,812)	(12,304)	(115,677)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
135,000	(67,348)	225,833	135,000	205,833	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(113,441)	(5,787)	(12,198)	(78,394)	(53,874)	ריבית ששולמה
(45,000)	-	-	(45,000)	(54,000)	דיבידנד לבעלי המניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה

295,121	76,811	207,823	335,510	214,545
---------	--------	---------	---------	---------

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

84,546	96,479	126,331	73,179	162,401
--------	--------	---------	--------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

177,564	154,264	298,180	177,564	262,110
---------	---------	---------	---------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

262,110	250,743	424,511	250,743	424,511
---------	---------	---------	---------	---------

(*) סווג מחדש

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2016.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 16 בפברואר 2017 הקצתה החברה 263,563 אלפי ש"ח ע.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-14(ג') (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 מיליון ש"ח לסעיף חובות והשקעות אחרות במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים. להערכת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים, אין לאמור השפעה על סיכויי החברה לגבות לפחות את היתרה הכלולה בדוחות הכספיים.

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

ה. באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 13 בספטמבר, 2017 הוחלט על תיקון לתקנון החברה כך שהון המניות הרשום יכלול בנוסף למניות הרגילות של החברה גם מניות בכורה. מניות הבכורה מקנות זכות עדיפה לדיבידנדים ואינן מקנות זכויות הצבעה. הזכויות הנלוות למניות יהיו בהתאם להחלטת הדירקטוריון ובכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, וכן בכפוף להוראות תקנון החברה. בעקבות התיקון, הון המניות הרשום של החברה הינו 5,027,000 אלפי מניות מחולק ל- 4,987,000 אלפי מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת ול- 40,000 אלפי מניות בכורה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק 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 שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 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 אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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.

29.11.2017

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 השלישי 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, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

29.11.2017

אורן נוסבאום, משנה למנכ"ל לכספים ולפיתוח עסקי

תאריך

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים 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 השלישי 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.

29.11.2017

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

תאריך