



קבוצת אשדוד בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרס 2018

קבוצת אשטרום בע"מ

31 במרס 2018

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**
- ה' - מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה**



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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס, 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 (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*.

בתקופת דו"ח זו הושפעו נתוני פעילות החברה באופן ניכר בגין עלויות נלוות בהיקף של כ-23.3 מליון ש"ח בקשר עם רכישות נדל"ן להשקעה ע"י אשדוד נכסים, אשר בהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית של הרשות לניירות ערך נזקפו לדו"ח רווח והפסד לסעיף ירידת ערך נדל"ן להשקעה.

1. כללי

לחברה שמונה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 31 במרס 2018. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 27 במרס 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-024348) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2017"). 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 והדור.

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 ובולגריה, וכוללת ייזום, פיתוח ומכירה הן של קרקעות מפותחות (לבניה למגורים) והן של יחידות דיור. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות שלה.

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

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. בתקופת הדו"ח הקימה אשטרום נכסים חברה בת בלונדון, אנגליה לצורך בחינת שוק הנכסים המניבים באנגליה.

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 2017.

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 (במיוחד)
(באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2017	לשלושת החודשים שנתיים ביום 31 במרס		
	2017	2018	
3,740,930	896,631	882,057	הכנסות
597,956	128,992	149,372	רווח גולמי
480,116	79,512	59,941	רווח תפעולי
449,930	57,073	34,725	רווח לפני מיסים
379,611	43,913	17,275	רווח נקי לתקופה
234,812	21,593	17,671	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
11,005,755	10,208,679	10,805,556	סך מאזן
1,569,455	1,293,456	1,574,641	הון המיוחס לבעלים של החברה
2,582,625	2,066,825	2,394,277	סה"כ הון עצמי

3. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2018	2017		ב- %	באלפי ש"ח	שינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)
מזומנים ושווי מזומנים	709,498	601,457	800,602	(11.3%)	(91,104)	108,041
השקעות לזמן קצר	633,902	825,493	656,580	(3.4%)	(22,678)	(191,591)
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,343,400	1,426,950	1,457,182	(7.8%)	(113,782)	(83,550)

לקוחות והכנסות לקבל	828,579	801,973	682,614	145,965	21.3%	26,606	העליה של 146 מליון ש"ח ביתרת הלקוחות והכנסות לקבל לעומת 31.12.17 נובעת בעיקרה מאשר (כ-140 מליון ש"ח) מיישום לראשונה של תקן <i>IFRS15</i> .
חייבים ויתרות חובה	157,893	246,876	181,127	(23,234)	(12.8%)	(88,983)	השינויים בסעיף נובעים בעיקר מירידה של 8 מליון ש"ח במקדמות לספקים בעיקר בנמל המפרץ וירידה של 14 מליון ש"ח במשרדי הממשלה.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,331,491	1,417,179	1,592,608	(261,117)	(16.3%)	(85,688)	באשרד היתה ירידה של 207 מליון ש"ח לעומת 31.12.17 הנובעת בעיקרה מזקיפת עלויות לר"ה ומיישום לראשונה של תקן <i>IFRS15</i> ומאידך מהשקעות שוטפות בפרויקטים בבצוע, ממיון עלויות מסעיף קרקעות לסעיף מלאי בניינים למכירה בפרויקטים ביהוד-מונסון, "אגמים" בנתניה ובפרויקטים תמ"א 38 וכן מרישום התחביויות בגין עסקאות קומבינציה. במגזר הזכיינות היתה של פרויקט חיפה דיור למכירה ירדה ב-52 מליון ש"ח עקב הכרה בהכנסה ממכירת דירות.
מלאי	75,653	78,208	70,338	5,315	7.5%	(2,555)	עליה של 5 מליון ש"ח במלאי מוצרי תעשייה לבניה.
נכסים מוחזקים למכירה	114,204	---	556,057	(441,853)	(79.4%)	--	הסעיף מייצג ב-31.12.17 את ההשקעה בקניון בת ים שנמכר בינואר 2018. ב-31.3.18 הסעיף מייצג את ההשקעה באשלוני מלונאות בע"מ אשר ביום 3 במאי 2018 נחתם הסכם למכירתה תמורת כ-122 מליון ש"ח.
סה"כ נכסים שוטפים	3,851,220	3,971,186	4,539,926	(688,706)	(15.1%)	(119,966)	יחס ההון החוזר עומד על 1.05 לעומת יחס של 1.19 ב-31.12.17. הירידה ביחס ההון החוזר נובעת בעיקר מהירידה ביתרת מלאי הבניינים למכירה כתוצאה מיישום תקן <i>IFRS15</i> ועליה בהלוואות לזמן קצר שבחלקן מממנות השקעות לזמן ארוך.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2018	2017		באלפי ש"ח	ב-%		
קרקעות לבניה	944,464	925,065	960,353	(15,889)	(1.6%)	19,399	בתקופת הדו"ח היו תוספות בסך כ-68 מליון ש"ח מזה כ-27 מליון ש"ח בגין רקאנטי וכ-19 מליון ש"ח בגין רכישת קרקע בנחלת יהודה. מנגד היו סיווגים של עלויות קרקע לסעיף מלאי ביניים למכירה בפרויקטים ביהוד מונסון, ב"אגמים" ובפרויקטים בתמ"א 38 בסך של כ-86 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	768,405	590,154	865,687	(97,282)	(11.2%)	178,251	הירידה בסעיף לעומת 31.12.17 בסך 97 מליון ש"ח נובעת ממיון ההשקעות במלון בבלגרד בסך 140 מליון ש"ח לנדל"ן להשקעה עם הפעלתו בחודש מרס 2018. כמו כן היו השקעות בסך כ-13 מליון ש"ח בפרויקטים השונים בתחום הזכיינות והשקעה של כ-19 מליון ש"ח במלון בבלגרד.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	146,804	99,687	126,362	20,442	16.1%	47,117	הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט (כולל בית המשפט בבית ים) ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות. העליה ביתרת הסעיף נובעת בעיקר מהשקעה בסך כ-19 מליון ש"ח בבית המשפט בבית ים ובמעונות בן גוריון.
נדל"ן להשקעה	2,904,068	2,657,368	2,422,931	481,137	19.8%	246,700	בתקופת הדו"ח הושלמה רכישת שלושת הנכסים בגרמניה בסך כולל של כ-335 מליון ש"ח, בית המלון בבלגרד בסך 140 מליון ש"ח מויין מנדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף זה עם הפעלתו בחודש מרס 2018, והמלון באילת בסך 30 מליון ש"ח מויין לנכסים המוחזקים למכירה. נרשמו הפרשי תרגום חיוביים בסך כ-53 מליון ש"ח ונרשמה ירידת ערך בסך כ-22 מליון ש"ח בעיקר עקב עלויות לרכישת נדל"ן להשקעה אשר נזקפו בהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית של רשות ני"ע לדו"ח רווח והפסד לסעיף ירידת ערך נדל"ן להשקעה.
חברות כלולות	1,095,766	942,098	993,975	101,791	10.2%	153,668	העליה בסעיף נובעת בעיקר ממיון ההשקעה בקניונים לישראל שהוצגה בשנה קודמת בסעיף נכסים והתחייבויות מוחזקים למכירה לסעיף זה בסך 125 מליון ש"ח. מנגד אשלוך מלונאות שנמכרה בחודש מאי 2018 מויינה מסעיף זה לסעיף נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-85 מליון ש"ח. כמו כן נרשמו רווחי אקוויטי בסך 18 מליון ש"ח והלוואות לחברות כלולות בסך 38 מליון ש"ח.
חובות והשקעות אחרות	416,742	368,712	409,559	7,183	1.7%	48,030	הסעיף כולל הלוואה לשותף ברכישת קרקע בירושלים בסך 38 מליון ש"ח וכן הלוואות למוכרי קרקע ולשותפים באשדר בסך 65 מליון ש"ח וכן כולל הסעיף חוב בסך 255 מליון ש"ח בגין הרכבת הקלה בירושלים.
רכוש קבוע	530,480	471,383	518,025	12,455	2.4%	59,097	בתקופת הדו"ח בוצעו השקעות בסך כ-24 מליון ש"ח (כולל 10 מליוני ש"ח תשלום על חשבון רכישת המשרדים במגדל LYFE) וכן נרכשו מכונות וציוד בסך כ-12 מליון ש"ח בקבוצה הקבלנית והתעשייתית. מנגד נרשם פחת בסך 13 מליון ש"ח.
נכסים לא שוטפים אחרים	147,607	183,026	168,937	(21,330)	(12.6%)	(35,419)	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורך מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	6,954,336	6,237,493	6,465,829	488,507	7.5%	716,843	עיקר העלייה לעומת 31.12.17 הינה בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.
סה"כ נכסים	10,805,556	10,208,679	11,005,755	(200,199)	(1.8%)	596,877	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2018	2017		באלפי ש"ח	ב- %		
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	6,465,512	5,895,389	6,135,953	329,559	5.3%	570,123	עליה ביחס ל-31.12.17 של כ-330 מליון ש"ח בהלוואות בנקאיות ומאחרים אשר שימשו בין השאר לרכישת 3 הנכסים בגרמניה.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2018	2017		באלפי ש"ח	ב- %		
אשראי מתאגידים בנקאיים	407,483	302,214	300,547	106,936	35.5%	105,269	העליה בסעיף לעומת 31.12.17 בסך של כ-107 מליון ש"ח נובעת מהלוואות לזמן קצר שנלקחו בחברה סולו כ-70 מליון ש"ח, באשטרום נכסים כ-39 מליון ש"ח, בזכיונות כ-21 מליון ש"ח ומנגד באשדר היה פרעון של כ-26 מליון ש"ח.
הלוואות מאחרים	733,349	123,813	476,976	256,373	53.7%	609,536	העליה בסעיף נובעת מגיוס נעמים (ני"ע מסחריים) בסך 150 מליון ש"ח בחברה סולו ו-100 מליון ש"ח באשדר.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	809,354	683,243	785,380	23,974	3%	126,111	היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 313 מליון ש"ח וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 496 מליון ש"ח. החלויות השוטפות מורכבות בעיקר מ-254 מליון ש"ח באשטרום נכסים, 205 מליון ש"ח באשדר ו-282 מליון ש"ח בחברה.
קבלני משנה וספקים	779,711	779,846	842,666	(62,955)	(7.4%)	(135)	ירידה של כ-63 מליון ש"ח בעיקר באשדר, בחברה סולו ובפרויקטים של אשטרום אינטרנשיונל בחו"ל.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	210,247	128,268	208,945	1,302	0.6%	81,979	אין שינוי מהותי לעומת 31.12.17. במהלך תקופת הדו"ח נוצרה התחייבות בגין שירותי בניה בפרויקט ביהוד-מונסון ומנגד נגרעו התחייבות לבעלי קרקע בפרויקט תמ"א 38 בהרצליה, רמת גן, רעננה וקרית אונו.
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות	357,536	654,202	635,428	(277,892)	(43.7%)	(296,666)	הקטון בסך 278 מליון ש"ח במקדמות מרוכשי דירות ביחס ל-31.12.17 נובע בעיקר מהשפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS15, מזקיפת הכנסות ממכירת יח"ד לדו"ח רווח והפסד ומנגד במקדמות שהתקבלו.
דיבינד לשלם	103,414	86,324	--	103,414	100%	17,090	מתייחס לחברה ולמיעוט של אשטרום נכסים.
זכאים ויתרות זכות	246,573	292,716	269,681	(23,108)	(8.5%)	(46,143)	הירידה בסעיף נובעת בעיקר מפרעון התחייבות בגין רכישת קרקע בבת ים בסך 34 מליון ש"ח.
התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה	25,294	--	289,332	(264,038)	(91.2%)	--	היתרה מייצגת את ההתחייבויות של ההשקעה באשולון מלונאות שנמכרה במאי 2018. ב-31.12.17 ההתחייבות הינה בגין ההשקעה בקניון בת ים שנמכר בינואר 2018.
סה"כ התחייבויות שוטפות	3,672,961	3,050,626	3,808,955	(135,994)	(3.5%)	622,335	עליה בעיקר בהלוואות מאחרים ובאשראי מתאגידים בנקאיים. ירידה בעיקר בהתחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה ובמקדמות מרוכשי דירות.

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2018	2017		באלפי ש"ח	ב- %	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	789,543	972,642	581,197	208,346	35.8%	העליה בסעיף נובעת בעיקר מהלוואות בסך 222 מליון ש"ח שלקחה אשטרום נכסים למימון השקעותיה בתקופת הדו"ח.
הלוואות מאחרים	429,425	303,306	422,737	6,690	1.5%	אין שינוי מהותי ביתרת הסעיף. הסעיף כולל הלוואות מגופים מוסדיים למימון פרויקטים שונים ממגזר הזכינות (פרויקט הגדנ"ע, בתי משפט ופרויקט חיפה להשכרה). וכן התחייבות בסך 54 מליון ש"ח בגין פרויקט בת ים באשטרום נכסים.
אגרות חוב	3,296,358	3,510,171	3,372,254	(75,896)	(2.2%)	הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך 1,740 מליון ש"ח (1,558 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך 1,422 מליון ש"ח (1,254 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר בסך 631 מליון ש"ח (485 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח פרעה אשטרום נכסים אג"ח בסך 27 מליון ש"ח ואשדר פרעה אג"ח בסך 38 מליון ש"ח.
מכשירים פיננסיים נגזרים	6,914	42,598	11,604	(4,690)	(40.4%)	התחייבות בגין גידור מכשירים פיננסיים בגין פרויקט נמל המפרץ. בתקופת הדו"ח קטנה ההתחייבות ב-5 מליון ש"ח לעומת 31.12.17.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	216,078	262,511	226,383	(10,305)	(4.5%)	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	4,738,318	5,091,228	4,614,175	124,143	2.6%	העליה הינה בעיקר בסעיף הלוואות מתאגידים בנקאיים.
סה"כ התחייבויות	8,411,279	8,141,854	8,423,130	(11,851)	(0.1%)	אין שינוי מהותי לעומת 31.12.17.

ו. הון עצמי

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2018	2017		באלפי ש"ח	ב- %	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,574,641	1,293,456	1,569,455	5,186	0.3%	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה עלה לעומת 31.12.17 ב-5 מליון ש"ח לאחר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 78 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי של 18 מליון ש"ח וכן רווח כולל אחר בסך 36 מליון ש"ח. וכן נרשם גידול בהון בסך 54 מליון ש"ח המהווה את ההשפעה המצטברת מאימוץ לראשונה של IFRS15 ומנגד נרשם קיטון בהון בסך 25 מליון ש"ח הנובע מרכישת מניות אשדר מהמיעוט במחיר גבוה ממחיר ההון של אשדר.
זכויות שאינן מקנות שליטה	819,636	773,369	1,013,170	(193,534)	(19.1%)	זכויות שאינן מקנות שליטה ירדו בתקופת הדו"ח ב-194 מליון ש"ח, לאחר חלוקת דיבידנד למיעוט בסך 85 מליון ש"ח, רכישת מניות אשדר מהמיעוט בסך 136 מליון ש"ח ורווח כולל בסך 13 מליון ש"ח.
סה"כ הון עצמי	2,394,277	2,066,825	2,582,625	(188,348)	(7.2%)	סה"כ ההון העצמי ירד ב-188 מליון ש"ח לעומת 31.12.17 ועלה ב-327 מליון ש"ח לעומת 31.3.17. הירידה בהון העצמי נובעת מהירידה בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 193 מליון ש"ח עקב רכישת המיעוט של אשדר ע"י החברה וחלוקת הדיבידנד למיעוט. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 22.1% לעומת 23.4% ב-31.12.17.

4. תוצאות הפעילות

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

ליום 31 בדצמבר 2017	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
3,740,930	896,631	882,057
3,142,974	767,639	732,685
597,956	128,992	149,372
141,022	4,858	(20,850)
39,534	8,506	10,508
229,245	54,078	58,457
9,917	8,246	384
480,116	79,512	59,941
182,772	50,738	50,595
57,734	14,973	7,022
94,852	13,326	18,357
449,930	57,073	34,725
70,319	13,160	17,450
379,611	43,913	17,275
234,812	21,593	17,671
144,799	22,320	(396)

ביאור	
א	הכנסות
	עלות ההכנסות
א	רווח גולמי
ב	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
ג	הוצאות מכירה ושיווק
ד	הוצאות הנהלה וכלליות
ה	הכנסות אחרות נטו
	רווח תפעולי
ו	הוצאות מימון
ו	הכנסות מימון
ז	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
	רווח לפני מיסים
ח	מיסים על הכנסה
ט	רווח נקי
	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
	רווח (הפסד) נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

1-12/2017				1-3/2017				1-3/2018				מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
8.1%	190,502	2,150,479	2,340,981	7.7%	44,959	537,675	582,634	8.3%	47,217	524,127	571,344	קבלנות בניה ותשתית בישראל
16.7%	5,671	28,204	33,875	12.5%	253	1,766	2,019	18.5%	5,509	24,336	29,845	זכינות
10.3%	60,457	527,638	588,095	10.6%	15,531	131,460	146,991	11.8%	17,203	128,118	145,321	תעשיות
21.8%	43,218	154,733	197,951	19.8%	5,679	23,016	28,695	37.0%	12,229	20,790	33,019	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
1.1%	970	90,857	91,827	3.4%	643	18,155	18,798	1.1%	221	20,189	20,410	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
73.1%	16,854	6,213	23,067	48.0%	1,474	1,597	3,071	67.3%	7,883	3,835	11,718	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
77.5%	275,122	80,073	355,195	78.0%	67,860	19,140	87,000	74.1%	64,485	22,587	87,072	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
17.4%	120,734	574,324	695,058	14.6%	23,347	136,183	159,530	19.1%	31,205	132,283	163,488	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
16.5%	713,528	3,612,521	4,326,049	15.5%	159,746	868,992	1,028,738	17.5%	185,952	876,265	1,062,217	סה"כ לפני התאמות
	(5,249)	(382,681)	(387,930)	--	(2,741)	(80,346)	(83,087)	--	(3,323)	(120,932)	(124,255)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
18.0%	708,279	3,229,840	3,938,119	16.6%	157,005	788,646	945,651	19.4%	182,629	755,333	937,962	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
	(110,323)	(86,866)	(197,189)	--	(28,013)	(21,007)	(49,020)	--	(33,257)	(22,648)	(55,905)	התאמות בגין איחוד יחסי
16.0%	597,956	3,142,974	3,740,930	14.4%	128,992	767,639	896,631	16.9%	149,372	732,685	882,057	סה"כ בהתאם לדו"ח כספי

החל מהדו"ח התקופתי לשנת 2017 כוללים נתוני תחומי הפעילות של התעשיות ושל נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים, גם את חלקה היחסי של החברה בתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת כדי להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה. נתוני ההשוואה תוקנו בהתאם.

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי: היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדו"ח מסתכם בכ- 882 מליון ש"ח לעומת כ- 897 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 1.7%), ולעומת 3,741 מליון ש"ח בכל שנת 2017. הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם בכ- 149 מליון ש"ח לעומת כ- 129 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 15.7%) ולעומת 598 מליון ש"ח בכל שנת 2017. העליה ברווח הגולמי נובעת בעיקר מאשדר, קבלנות בחו"ל ונדל"ן מניב בחו"ל. שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 16.9% לעומת 14.4% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 16% בשנת 2017.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בישראל היתה ירידה של 2% בהכנסות מ- 583 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 571 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח. ברווח הגולמי היתה עליה מ- 45 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 47 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של 5%). שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עומד על 8.3% לעומת 7.7% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום הזכיינות ההכנסות בתקופת הדו"ח הסתכמו ב- 30 מליון ש"ח לעומת 2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם ב- 5.5 מליון ש"ח לעומת 0.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 5.7 מליון ש"ח בכל שנת 2017. תוצאות הפעילות לעיל מתייחסות לתפעול ותחזוקת 4 בתי המשפט הפעילים ובתקופת הדו"ח גם רווח יזמי מהקמת בית המשפט בבת ים. בתקופת הדו"ח עם היישום לראשונה של IFRS15 הכירה החברה בהכנסות של כ- 17.6 מליון ש"ח וברווח גולמי בסך 3.5 מליון ש"ח ממכירות דירות בפרויקט בחיפה.

בתחום התעשייה הסתכמו ההכנסות, כולל הכנסות מאיחוד יחסי של חברות כלולות ב- 145 מליון ש"ח לעומת 147 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 1.1%). הרווח הגולמי בסך 17 מליון ש"ח לעומת 15.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 10.7%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 11.8% לעומת 10.5% בתקופה המקבילה אשתקד. העליה בשיעור הרווח הגולמי נובעת בעיקר מעליה במחירי המכירה של הבטונים והבלוקים ומחסכון בעלויות חומרי הגלם.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ- 29 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 33 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ- 15%). הרווח הגולמי הסתכם ב- 12 מליון ש"ח לעומת 5.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 115%). הגידול נובע מההתקדמות בבצוע של הפרויקטים בזמביה.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ-18.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-20.4 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ-8.5%).
הרווח גולמי ירד מ-0.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-0.2 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח.
הרווחיות מושפעת מתמהיל היחידות שנמסרו.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל ההכנסות הסתכמו ב-11.7 מיליון ש"ח לעומת 3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והרווח הגולמי הסתכם ב-7.9 מיליון ש"ח לעומת 1.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות וברווח הגולמי נובע מהמרכז המסחרי בבלגרד אשר נפתח בחודש ספטמבר 2017 ובית המלון שנפתח בחודש מרס 2018.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים אין שינוי בהכנסות (כולל הכנסות מאיחוד יחסי של חברות כלולות) והן עומדות על 87 מיליון ש"ח. הרווח הגולמי מסתכם ב-64 מיליון ש"ח לעומת 68 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 275 מיליון ש"ח בכל שנת 2017. ההכנסות בתקופה הדו"ח כוללות סך של 5.7 מיליון ש"ח ממכירת פרויקט LYFE בבני ברק עם היישום הראשונה של IFRS15.
במהלך השנה הקודמת מכרה החברה מחצית מזכויות החברה בקניונים בישראל בע"מ ומלוא הזכויות בנכס בדיסלדורף שהחברה החזיקה בו 51%. יחד עם זאת החברה רכשה בשנה קודמת 3 נכסים בגרמניה אשר פעילותן עברה לידי החברה במחצית חודש פברואר 2018.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשד היתה עליה בהכנסות של 4 מיליון ש"ח מ-160 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-164 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח.
הרווח הגולמי עלה ב-8 מיליון ש"ח מ-23.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-31.2 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח. שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עלה מ-14.6% בתקופה המקבילה אשתקד ל-19.1% בתקופת הדו"ח. עד ליום 31.12.17, הכירה החברה בהכנסות ובעלויות ממכירת דירות מגורים עם מסירת הדירה לקונה. החל משנת 2018 מיושם תקן IFRS15 אשר לפיו מכירה החברה בהכנסות ובעלויות מחוזים חתומים למכירת דירות מגורים על פי התקדמות ביצוע הפרויקט.

ב. עליית ערך נדל"ן להשקעה: בתקופת הדוח היתה ירידת ערך נדל"ן להשקעה נטו בסך 21 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן בסך 4.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של 141 מיליון ש"ח בכל שנת 2017 (הנתונים הינם לפני מס). ירידת הערך בתקופת הדו"ח נבעה ברובה מהפחתת העלויות הנילוות בגין רכישת נדל"ן להשקעה באשטרום נכסים (בהתאם לתקן דיווח כספי מספר 13 ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית של הרשות לני"ע).

ג. הוצאות מכירה ושיווק: הוצאות המכירה והשיווק בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-10.5 מיליון ש"ח לעומת 8.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 40 מיליון ש"ח בכל שנת 2017. העליה היא בעיקר בחברה כ-1 מיליון ש"ח ובמגזרי חו"ל של אשטרום אינטרנשיונל כ-1.2 מיליון ש"ח.

- ד. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הכלליות הסתכמו ב- 58 מליון ש"ח לעומת 54 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 8%) ולעומת 229 מליון ש"ח בכל שנת 2017. העליה הינה בעיקר באשטרום נכסים בסך 2.7 מליון ש"ח עקב הגידול בשכ"ע ומענקי שכר לעובדים שונים.
- ה. הכנסות אחרות: הכנסות אחרות בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-0.4 מליון ש"ח לעומת הכנסות אחרות בסך של כ-8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הכנסות אחרות בסך 10 מליון ש"ח בכל שנת 2017. הכנסות אחרות בתקופה המקבילה אשתקד כוללות הקטנת ירידת ערך במרינה הכחולה בסך 5 מליון ש"ח, וכן הכנסות בסך 2 מליון ש"ח פיצוי בגין ביטול הסכם שכירות בקניונים בישראל.
- ו. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדו"ח ב-50 מליון ש"ח ללא שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת 183 מליון ש"ח בכל שנת 2017. הכנסות המימון הסתכמו בתקופת הדו"ח ב-7 מליון ש"ח לעומת 15 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 58 מליון ש"ח בכל שנת 2017. הירידה בהכנסות המימון נובעת בעיקר מהפסד מירידת ערך בטוחות סחירות בסך 6 מליון ש"ח (שנזקפו להוצאות מימון) לעומת רווח של 10 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ורווח של 36 מליון ש"ח בשנת 2017.
- ז. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו מסתכם ב-18 מליון ש"ח לעומת 13 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 95 מליון ש"ח בכל שנת 2017.
- ח. מיסים על ההכנסה: המיסים על ההכנסה הסתכמו ב-17 מליון ש"ח לעומת כ-13 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 70 מליון ש"ח בכל שנת 2017. הוצאות המס בתקופת הדו"ח כוללות סך של 8.4 מליון ש"ח כתוצאה מיצירת עתודה למס בגין המכירה הצפויה של אשלוך מלונאות בע"מ.
- ט. רווח נקי: הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות מסתכם בסך 17.7 מליון ש"ח לעומת 21.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי בתקופת הדו"ח מסתכם ל-17.3 מליון ש"ח לעומת 43.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי בכל שנת 2017 מסתכם ב-380 מליון ש"ח מתוכו 235 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות.
- י. רווח כולל: הרווח הכולל בתקופת הדו"ח הסתכם בכ-66 מליון ש"ח לעומת הפסד כולל של כ-17 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד ולעומת רווח כולל של 402 מליון ש"ח בכל שנת 2017. הרווח הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך כ-17 מליון ש"ח, מרווח בגין גידור מכשירים פיננסיים בסך 2 מליון ש"ח הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ-46 מליון ש"ח הנובעים מעליית שער הדולר בתקופת הדו"ח ב-1.3% ועליית שער האירו ב-4.2%. בתקופה המקבילה אשתקד היו הפרשי תרגום שליליים בסך 58 מליון ש"ח.
- הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם ב-53 מליון ש"ח לעומת הפסד כולל של 28 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5. נזילות ומקורות מימון

ליום 31.12.2017		ליום 31.3.2017		ליום 31.3.2018		
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
23.5%	2,583	20.2%	2,067	22.1%	2,394	הון
42.0%	4,614	49.9%	5,091	43.9%	4,738	התחייבויות לזמן ארוך
34.5%	3,809	29.9%	3,051	34%	3,673	התחייבויות לזמן קצר
100%	11,006	100%	10,209	100%	10,806	סה"כ

נכון ליום 31 במרס 2018 כ- 22.1% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי שירד בתקופת הדו"ח ב-189 מליון ש"ח.

יחס ההון החוזר ליום 31 במרס 2018 עומד על 1.05 לעומת יחס של 1.19 ביום 31 בדצמבר 2017. מקורות המימון של החברה מתבססים, כאמור לעיל, על מקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומגופים מוסדיים וקרנות השקעה, וגם מהנפקה לציבור של ניירות ערך ע"י החברה, אשדר ואשטרום נכסים.

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 31 במאי, 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-046005) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

לשנה שהסתיימה	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה		
	2017	2018	
393	(40)	(4)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(368)	(162)	(337)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
129	157	245	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(1)	-	-	מיון מזומנים לנכסים מוחזקים למכירה
(3)	(4)	5	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
150	(49)	(91)	עליה במזומנים ושווי מזומנים
651	650	801	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
801	601	710	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-4 מליון ש"ח לעומת 40 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הסעיפים העיקריים בתזרים מפעילות שוטפת הם סעיף מלאי הביניים בניכוי מקדמות שירד ב- 55 מליון ש"ח וירידה בסעיף ספקים וקבלני משנה ב-37 מליון ש"ח ורכישת קרקעות בסך 68 מליון ש"ח ועליה בלקוחות והכנסות לקבל בסך 16 מליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדו"ח הסתכמו ב- 337 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 162 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך 343 מליון ש"ח (בעיקר הנכסים בגרמניה), ותמורה מממוש השקעה בחברה כלולה בסך 125 מליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-245 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר נבעו מפעילות מימון בסך 157 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך תקופת הדו"ח קיבלה החברה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 228 מליון ש"ח, קיבלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 363 מליון ש"ח, פרעה אג"ח בסך 66 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 19 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 59 מליון ש"ח, שילמה ריבית בסך 42 מליון ש"ח ורכשה זכויות שאינן מקנות שליטה באשרד בסך 161 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 2017	ליום 31 במרס 2018	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	
5,617	6,514	6,326	קבלנות בניה ותשתית בישראל
1,063	1,083	1,023	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל (*)
511	575	562	תעשיות*
7,191	8,172	7,911	סה"כ

* כולל 50% אשכנז וזהבי.

7. חוב פיננסי נטו ליום 31 במרס 2018 (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	
6,465,512	936,260	2,333,584	3,195,668	144,330	51,354	90,319	2,657	3,051,338	39,320	755,434	2,183	2,254,401	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
709,498	43,253	277,161	389,084	43,235	2,386	5,356	35,493	345,849	8,540	11,540	13,896	311,873	מזומנים ושווי מזומנים
679,995	291,569	158,400	230,026	33,208	1,732	252	31,224	196,818	0	25,172	0	171,646	השקעות לזמן קצר וחובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
5,076,019	601,438	1,898,023	2,576,558	67,887	47,236	84,711	(64,060)	2,508,671	30,780	718,722	(11,713)	1,770,882	התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי
0	0	0	0	631,743	273,659	317,030	41,054	(631,743)	72,762	246,648	273,777	(1,224,930)	אשראי בין מגזרי
5,076,019	601,438	1,898,023	2,576,558	699,630	320,895	401,741	(23,006)	1,876,928	103,542	965,370	262,064	545,952	התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 במרס 2018
4,634,730	421,818	1,748,620	2,464,292	704,087	289,065	399,030	15,992	1,760,205	103,203	926,511	275,324	455,167	התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2017

8. אירועים בתקופת הדו"ח ולאחריה

- א. ביום 31 בדצמבר 2017 וביום 20 בפברואר 2018, דיווחה החברה, כי הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים אישר עדכון של מועדי תכנית העבודה בתקופת הרישיון. (אסמכתאות מס' 2017-01-122388 ו- 2018-01-013842, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ב. ביום 10 בינואר 2018, התקבלה תביעה מצד ג', אשר החברה שימשה כקבלן מבצע בפרויקט שיזם, בסך של כ-55 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) ועניינה בהפרה לכאורה של החברה את חיוביה כקבלן עבודות ההקמה בפרויקט נשוא התביעה ואיחור במסירת הבניינים בפרויקט. לפרטים נוספים ראו ביאור ג'27 (6) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 כפי שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2017.
- ג. לפרטים בדבר בקשות לאישור תובענה כייצוגית שהוגשו נגד החברה ונגד נתבעת נוספת בעניין הפרה כביכול, של חוקים סביבתיים ורשלנות לכאורה של החברה וטענה לפגיעה בצינור קו ביוב שלכאורה גרם לזיהום מי הים בחופי הרצליה כחלק מפרויקט אותו מבצעת החברה ביחד עם צד ג' (50%) ראו ביאור ג'27 (5) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 כפי שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2017.
- ד. ביום 15 לפברואר 2018, פרסמה החברה הצעת רכש מלאה לרכישת מניות אשרד חברה לבניה בע"מ. ביום 18 במרס 2018 הושלמה הצעת הרכש בעלות כוללת של כ-162 מיליון ש"ח ובכך אשרד הפכה לחברה פרטית שהינה תאגיד מדווח. כתוצאה מהרכישה נוצרה קרן הון שלילית מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-24.6 מיליון ש"ח.
- ה. ביום 19 במרס 2018, פרסמה החברה הודעה, לפיה התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי, כקבלן מבצע לביצוע פרויקט מגורים "בית בפארק", צומת סביון, אור יהודה הכולל כ-1,429 יח"ד ב-27 בניינים (ב-9 מגרשים) (להלן, בסעיף זה: "הפרויקט") בשטח כולל של כ-210,000 מ"ר עילי. היקף ההכנסות הצפויות של החברה מביצוע העבודות בפרויקט צפוי להסתכם בסך של כ-1.05 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ כדין. (אסמכתא מס' 2018-01-021144) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ו. ביום 26 במרס 2018, פרסמה החברה דיווח מיידי, לפיו ביום 26 במרס 2018 החליטה החברה על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסכום כולל של 78,000 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 10 באפריל 2018 (אסמכתא מס' 2018-01-024150) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ז. ביום 17 באפריל 2018 פרסמה החברה הודעה כי מעלות מאשררת את דירוג המנפיק ilA – Stable ודירוג ILA לאגרות חוב של החברה, (אסמכתא מס' 2018-01-031767) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ח. ביום 29 באפריל 2018, פרסמה החברה כי ביום 29 באפריל 2018, הומצאה לה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד סיטיפס בע"מ, בעלת זיכיון בלעדי ממדינת ישראל של פרויקט הרכבת הקלה בירושלים וכנגד קונקט ירושלים (רכבת קלה) בע"מ, קבלן תפעול של פרויקט הרכבת הקלה (המוחזקות על ידי החברה בעקיפין ביחד עם חברה בת בשליטת החברה, ב-50%) בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו – 2006 ואשר הוגשה לביהמ"ש המחוזי בירושלים. במסגרת הבקשה נטען כי המשיבות לא פעלו לתיקון תחנות הרכבת הקלה והשבת הציוד שנפגע בהתפרעויות שפרצו בחודש יולי 2014 בשכונת שועפאט בירושלים, וזאת תוך הפרת הסכם הזיכיון ורישיון ההפעלה של הרכבת הקלה בירושלים. לפרטים נוספים ראו ביאור 5(ו) לדוחות הכספיים המצורפים.

ט. ביום 1 במאי 2018 השלימה החברה הנפקה על פי דוח הצעת מדף מיום 30 באפריל 2018 שפורסם על פי תשקיף מדף מיום 27 בפברואר על פיו הקצתה החברה 194,352 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), על דרך של הרחבת סדרה בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-200,960 אלפי ש"ח.

9. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 במרס, 2018 (באלפי ש"ח):

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-31.03.18	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		עודף התחייבויות בדולר ארה"ב
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
17,296	8,648	(172,962)	(8,648)	(17,296)	

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-31.03.18	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		עודף התחייבויות באירו
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
50,405	25,203	(504,054)	(25,203)	(50,405)	

3. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הניגרה ניגרית :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-31.03.18	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		עודף נכסים בניגרה ניגרית
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(5,350)	(2,675)	53,497	2,675	5,350	

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-31.03.18	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

השקלית

14,989	7,764	(233,686)	(8,363)	(17,387)
(34,016)	(17,008)	(1,700,782)	17,008	34,016

הלוואות בריבית קבועה
הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

האירו

34,353	17,193	(594,326)	(17,264)	(34,566)
(624)	(312)	(31,212)	312	624

הלוואות בריבית קבועה
הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

הדולרית

(1,421)	(710)	(71,044)	710	1,421
---------	-------	----------	-----	-------

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-31.03.18	עלייה של 5%	עלייה של 10%
(51,921)	(25,961)	519,210	25,961	51,921
409,163	204,582	(4,091,635)	(204,582)	(409,163)

ניירות ערך סחירים
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- 31.03.18	עלייה של 1%	עלייה של 2%
31,685	15,843	(1,584,255)	(15,843)	(31,685)

יתרות צמודות למדד המחירים:
עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס, 2018, וליום 31 בדצמבר, 2017, ראו נספח א' לדוח זה.

10. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

סדרה	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.נ בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 31.3.18	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 31.3.18	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 31.3.18	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31.3.18 (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	536,072,479	536,072	4,970	526,716	550,922	שיעור ריבית שנתית 2.4%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר' הערה א')	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר' הערה א')	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב'	כן	28.5.14 27.7.15 21.2.16	1,207,072,000	965,657,600	965,658	15,667	951,539	1,029,391	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2%	-	בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר' הערה ב')	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר' הערה ב')	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
ג'	כן	19.2.17 30.4.18	263,563,000	263,563,000	263,563	2,348	261,309	281,195	שיעור ריבית שנתית 4.3% אפקטיבית 4.51%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל) (ר' הערה ג')	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל) (ר' הערה ג')	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 2 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
סה"כ:			2,073,709,000	1,765,293,079	1,765,293	22,985	1,739,564	1,861,508							

א. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה, תעמוד על שיעור של 1.2%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרן) ב- 18 תשלומים חצי שנתיים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 10 במאי, 2017. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') שצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף להשלמה של החברה שפורסם ביום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-072471).

ב. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה תעמוד על שיעור של 2.1%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרן) ב- 10 תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון בוצע ביום 10 במאי, 2016. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') שצורף כנספח ב' לפרק 2 לתשקיף להשלמה של החברה שפורסם ביום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-072471).

ג. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ג') של החברה תעמוד על שיעור של 2.15%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרן) ב- 20 תשלומים חצי שנתיים שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 15 ביולי, 2019. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 15 בפברואר 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-014359).

במסגרת הצעה לציבור מיום 30 באפריל 2018, הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 194,352,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 200,960 אלפי ש"ח.

ב. פרטים אודות הנאמן לאגרות החוב

סדרה	שם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים	פרטי איש הקשר אצל הנאמן
א'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311, פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק
ב'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311, פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק
ג'	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 מיידי מיום 17 באפריל 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-031767)

(**) ביום 24 באפריל 2018, פרסמה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ דירוג A תחזית יציבה אודות ההרחבה של אגרות החוב (סדרה ג').

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 31 במרס 2018, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-2.39 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-25.3%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-47.4%.

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 2017.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

גיל גירון, מנכ"ל ודירקטור

אברהם נוסבאום, יו"ר הדירקטוריון

היום: 31 במאי, 2018

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס 2018 :

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
							רכוש שוטף
709,498	0	12,599	41,219	44,455	0	611,225	מזומנים ושווי מזומנים
633,902	0	2,235	8,172	0	0	623,495	השקעות לזמן קצר
828,579	0	60,810	3,081	693	16,521	747,474	לקוחות והכנסות לקבל
153,061	78,649	4,123	4,861	16,369	20,474	28,585	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,331,491	1,331,491	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
75,653	75,653	0	0	0	0	0	מלאי
114,204	114,204	0	0	0	0	0	נכסים המוחזקים למכירה
							השקעות וחובות לזמן ארוך
944,464	944,464	0	0	0	0	0	קרקעות
768,405	768,405	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
151,636	0	0	0	0	151,636	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
2,904,068	2,904,068	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,095,766	862,529	0	97,589	0	129,582	6,066	חברות כוללות ואחרות
416,742	0	5,187	6,917	26,679	51,628	326,331	חובות והשקעות אחרים
530,480	530,480	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
12,506	12,506	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
135,101	135,101	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
10,805,556	7,757,550	84,954	161,839	88,196	369,841	2,343,176	סה"כ נכסים
							התחייבויות שוטפות
(407,483)	0	(800)	0	0	0	(406,683)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(733,349)	0	0	0	0	0	(733,349)	אשראי מאחרים *
(779,711)	0	(9,421)	(32,986)	(42,773)	(1,227)	(693,304)	קבלני משנה וספקים
(210,247)	0	0	0	0	0	(210,247)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(357,536)	(53,270)	(7,868)	0	(127,304)	0	(169,094)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(103,414)	0	0	0	0	0	(103,414)	דיבידנד לשלם
(246,573)	(41,291)	1,776	(8,030)	(20,037)	(20,445)	(158,546)	זכאים ויתרות זכות
(25,294)	0	0	0	0	0	(25,294)	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
							התחייבויות ז"א
(1,531,948)	0	(1,858)	(617,963)	(71,044)	(234,313)	(606,770)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(3,792,732)	0	0	0	0	(1,698,111)	(2,094,621)	אגרות חוב *
(6,914)	0	0	(6,914)	0	0	0	מכשירים פיננסיים נגזרים
(13,309)	0	(18)	0	0	0	(13,291)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(202,769)	(202,769)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(8,411,279)	(297,330)	(18,189)	(665,893)	(261,158)	(1,954,096)	(5,214,613)	סה"כ התחייבויות
2,394,277	7,460,220	66,765	(504,054)	(172,962)	(1,584,255)	(2,871,437)	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 2017:

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
רכוש שוטף							
800,602	0	2,689	120,276	66,724	0	610,913	מזומנים ושווי מזומנים
656,580	0	1,307	20,904	0	0	634,369	השקעות לזמן קצר
682,614	0	64,483	1,996	461	7,457	608,217	לקוחות והכנסות לקבל
176,366	89,158	3,737	28,192	16,417	13,089	25,773	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,592,608	1,592,608	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
70,338	70,338	0	0	0	0	0	מלאי
556,057	556,057	0	0	0	0	0	נכסים המוחזקים למכירה
השקעות וחובות לזמן ארוך							
960,353	960,353	0	0	0	0	0	קרקעות
865,687	865,687	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
131,123	0	0	0	0	131,123	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
2,422,931	2,422,931	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
993,975	809,789	0	93,889	0	84,341	5,956	חברות כלולות ואחרות
409,559	5,155	0	37,665	23,069	19,935	323,735	חובות והשקעות אחרים
518,025	518,025	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
12,646	12,646	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
156,291	156,291	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
11,005,755	8,059,038	72,216	302,922	106,671	255,945	2,208,963	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות							
(300,547)	0	0	0	0	0	(300,547)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(476,976)	0	0	0	0	0	(476,976)	אשראי מאחרים *
(842,666)	0	(14,280)	(29,874)	(54,101)	(799)	(743,612)	קבלני משנה וספקים
(208,945)	0	0	0	0	0	(208,945)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(635,428)	(53,270)	(4,726)	0	(98,050)	0	(479,382)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(269,681)	(40,224)	1,536	(11,144)	(20,103)	(65,129)	(134,617)	זכאים ויתרות זכות
(289,332)	0	0	0	0	0	(289,332)	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
התחייבויות ז"א							
(1,301,154)	0	(3,235)	(383,827)	(68,329)	(239,639)	(606,124)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(3,860,414)	0	0	0	0	(1,740,234)	(2,120,180)	אגרות חוב *
(11,604)	0	0	(11,604)	0	0	0	מכשירים פיננסיים נגזרים
(12,622)	0	0	0	0	0	(12,622)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(213,761)	(213,761)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(8,423,130)	(307,255)	(20,705)	(436,449)	(240,583)	(2,045,801)	(5,372,337)	סה"כ התחייבויות
2,582,625	7,751,783	51,511	(133,527)	(133,912)	(1,789,856)	(3,163,374)	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 31 במרס 2018

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2018

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
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-23	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 31 במרס 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-21% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2018 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-8% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-189 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2018, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-4 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, 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 מזהים 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 במאי, 2018

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

800,602	601,457	709,498	מזומנים ושווי מזומנים
656,580	825,493	633,902	השקעות לזמן קצר
682,614	801,973	828,579	לקוחות והכנסות לקבל
181,127	246,876	157,893	חייבים ויתרות חובה
1,592,608	1,417,179	1,331,491	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
70,338	78,208	75,653	מלאי
3,983,869	3,971,186	3,737,016	
556,057	-	114,204	נכסים מוחזקים למכירה
4,539,926	3,971,186	3,851,220	

נכסים לא שוטפים

960,353	925,065	944,464	קרקעות לבנייה
865,687	590,154	768,405	נדל"ן להשקעה בהקמה
126,362	99,687	146,804	חייבים בגין הסדרי זכיון
2,422,931	2,657,368	2,904,068	נדל"ן להשקעה
993,975	942,098	1,095,766	חברות כלולות
409,559	368,712	416,742	חובות והשקעות אחרות
518,025	471,383	530,480	רכוש קבוע, נטו
12,646	13,262	12,506	נכסים בלתי מוחשיים
156,291	169,764	135,101	מסים נדחים
6,465,829	6,237,493	6,954,336	
11,005,755	10,208,679	10,805,556	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס 2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
300,547	302,214	407,483	אשראי מתאגידים בנקאיים
476,976	123,813	733,349	הלוואות מאחרים
785,380	683,243	809,354	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
842,666	779,846	779,711	קבלני משנה וספקים
208,945	128,268	210,247	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
635,428	654,202	357,536	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
-	86,324	103,414	דיבידנד לשלם
269,681	292,716	246,573	זכאים ויתרות זכות
3,519,623	3,050,626	3,647,667	
289,332	-	25,294	התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה
3,808,955	3,050,626	3,672,961	
התחייבויות לא שוטפות			
581,197	972,642	789,543	הלוואות מתאגידים בנקאיים
422,737	303,306	429,425	הלוואות מאחרים
3,372,254	3,510,171	3,296,358	אגרות חוב
11,604	42,598	6,914	מכשירים פיננסיים נגזרים
12,622	12,087	13,309	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
213,761	250,424	202,769	מסים נדחים
4,614,175	5,091,228	4,738,318	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
56,970	56,970	56,970	הון מניות
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
1,138,010	923,763	1,132,030	יתרת רווח
(179,106)	(240,858)	(167,940)	קרנות
1,569,455	1,293,456	1,574,641	
1,013,170	773,369	819,636	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,582,625	2,066,825	2,394,277	סה"כ הון
11,005,755	10,208,679	10,805,556	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ישיהו אברמוביץ האחראי הבכיר בתחום הכספים	גיל גירון מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	31 במאי, 2018 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	--	-----------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2017	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)			
3,740,930	896,631	882,057	הכנסות
3,142,974	767,639	732,685	עלות ההכנסות
597,956	128,992	149,372	רווח גולמי
141,022	4,858	(20,850)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
738,978	133,850	128,522	
39,534	8,506	10,508	הוצאות מכירה ושיווק
229,245	54,078	58,457	הוצאות הנהלה וכלליות
9,917	8,246	384	הכנסות אחרות, נטו
480,116	79,512	59,941	רווח תפעולי
(182,772)	(50,738)	(50,595)	הוצאות מימון
57,734	14,973	7,022	הכנסות מימון
94,852	13,326	18,357	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
449,930	57,073	34,725	רווח לפני מסים על הכנסה
70,319	13,160	17,450	מסים על הכנסה
379,611	43,913	17,275	רווח נקי
			רווח נקי מיוחס ל:
234,812	21,593	17,671	בעלי מניות החברה
144,799	22,320	(396)	זכויות שאינן מקנות שליטה
379,611	43,913	17,275	
			רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
2.84	0.26	0.21	רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	2017	2018	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח		
379,611	43,913	17,275	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר:
			סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
7,668	(2,237)	2,317	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(12,333)	(52,601)	38,077	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
3,489	(5,815)	7,984	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,176)	(60,653)	48,378	
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
23,264	-	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
22,088	(60,653)	48,378	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
401,699	(16,740)	65,653	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
248,423	(28,414)	53,191	בעלי מניות החברה
153,276	11,674	12,462	זכויות שאינן מקנות שליטה
401,699	(16,740)	65,653	

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 זכויות שאינן שליטה	זכויות שאינן שליטה	סה"כ	סה"כ	הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
56,970	553,581	25,013	1,138,010	396	135,683	(287,841)	(6,704)	(45,653)	1,569,455	1,013,170	2,582,625
יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)											
-	-	-	54,349	-	-	-	-	-	54,349	14,812	69,161
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ הראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2018 – ראה באור 2ב'											
56,970	553,581	25,013	1,192,359	396	135,683	(287,841)	(6,704)	(45,653)	1,623,804	1,027,982	2,651,786
יתרה ליום 1 בינואר 2018 (לאחר אימוץ הראשונה של IFRS 15)											
-	-	-	17,671	-	-	-	-	-	17,671	(396)	17,275
-	-	-	-	-	-	33,203	2,317	-	35,520	12,858	48,378
רווח נקי סה"כ רווח כולל אחר											
-	-	-	17,671	-	-	33,203	2,317	-	53,191	12,462	65,653
סה"כ רווח כולל עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (באור 5ג')											
-	-	-	-	-	-	-	-	(24,609)	(24,609)	(136,156)	(160,765)
-	-	-	-	255	-	-	-	-	255	13	268
-	-	-	(78,000)	-	-	-	-	-	(78,000)	-	(78,000)
עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד לבעלי המניות דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(84,866)	(84,866)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201	201
56,970	553,581	25,013	1,132,030	651	135,683	(254,638)	(4,387)	(70,262)	1,574,641	819,636	2,394,277
יתרה ליום 31 במרס, 2018											

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ			
מבוקר אלפי ש"ח											
56,970	553,581	25,013	956,170	-	113,447	(270,520)	(14,372)	1,376,894	794,834	2,171,728	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)
-	-	-	234,812	-	-	-	-	234,812	144,799	379,611	רווח נקי
-	-	-	-	-	23,264	(17,321)	7,668	13,611	8,477	22,088	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	-	234,812	-	23,264	(17,321)	7,668	248,423	153,276	401,699	סה"כ רווח (הפסד) כולל עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,258)	115,853	113,595	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	396	-	-	-	396	(755)	(359)	העברה מקרן הערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
-	-	-	1,028	-	(1,028)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
-	-	-	(54,000)	-	-	-	-	(54,000)	-	(54,000)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	282	(50,320)	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
56,970	553,581	25,013	1,138,010	396	135,683	(287,841)	(6,704)	1,569,455	1,013,170	2,582,625	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2017	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
379,611	43,913	17,275	רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
(94,852)	(13,326)	(18,357)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(141,022)	(4,858)	20,850	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
170,907	22,145	30,969	עלויות ריבית, נטו
41,863	10,487	13,590	פחת והפחות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(19,616)	3,921	(4,811)	הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים נגזרים
32,693	4,262	10,425	מסים נדחים, נטו
(4,651)	(4,375)	-	ביטול הפרשה לירידת ערך קרקעות לבנייה, חובות והשקעות
(1,363)	(1,321)	600	שערך הלוואות לזמן ארוך
5,310	(1,061)	(2,114)	שערך אגרות חוב
(26)	(13)	4	הפסד (רווח) מממוש ומעליית ערך השקעות
(832)	(1,229)	686	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(359)	(846)	268	עלות תשלום מבוסס מניות
(1,305)	(363)	(450)	רווח מממוש רכוש קבוע
(6,612)	97	(552)	שערך חובות לקוחות לזמן ארוך
(6,899)	305	(2,906)	הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדרי זכיון
(26,764)	13,825	48,202	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
68,532	(111,603)	(16,193)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(130,058)	(15,771)	(67,952)	רכישת קרקעות לבנייה, נטו
(33,306)	(45,970)	55,304	ירידה (עלייה) במלאי בבניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות
171,339	84,298	(36,787)	ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
			עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
76,507	(89,046)	(65,628)	מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:
15,500	500	3,050	דיבידנד שהתקבל
(51,885)	(9,165)	(7,072)	מסים ששולמו, נטו
(36,385)	(8,665)	(4,022)	
392,969	(39,973)	(4,173)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2017	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(53,899)	(862)	(342,816)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(490,071)	(38,327)	(32,173)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
48,651	(120,550)	23,117	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(65,621)	(16,206)	(23,572)	רכישת רכוש קבוע
8,037	3,992	4,826	ריבית שהתקבלה
33,460	4,290	(37,286)	גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
4,642	1,128	1,206	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
-	-	124,809	תמורה מממוש השקעה בחברה כלולה
(25,468)	(2,426)	(18,766)	השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
(679)	(679)	-	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
245,621	10,927	900	תמורה מממוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(72,607)	(2,680)	(37,948)	מתן הלוואות והפקדת פקדונות לזמן ארוך
278	-	246	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
(367,656)	(161,393)	(337,457)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
562,896	260,934	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(466,577)	(52,534)	(65,568)	פרעון אגרות חוב
357,734	113,723	228,433	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(424,781)	(85,501)	(19,186)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
302,848	(48,663)	363,309	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(211,908)	(30,712)	(41,513)	ריבית ששולמה
-	-	(160,765)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
113,595	188	-	תמורה מהנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(54,000)	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(50,320)	(571)	(59,452)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
129,487	156,864	245,258	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(1,654)	-	-	מיון מזומנים לנכסים מוחזקים למכירה
(2,881)	(4,378)	5,268	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
150,265	(48,880)	(91,104)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
650,337	650,337	800,602	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
800,602	601,457	709,498	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
פעילויות מהותיות שלא במזומן			
-	86,324	103,414	דיבידנד לשלם
(48,009)	-	-	רכישת קרקעות לבניה
(39,281)	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(87,290)	86,324	103,414	

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 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. 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, למעט האמור להלן:

ב. יישום לראשונה של IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות

החל מיום 1 בינואר, 2018 החברה מיישמת לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 (IFRS 15) - הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן "התקן"). המדיניות החשבונאית שמיושמת בקשר לתקן הינה כמפורט בבאור 2(לד)1 לדוחות הכספיים השנתיים. כאמור בבאור האמור, החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות מסויימות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. החברה מכירה בכל הפרש בין הערך בספרים הקודם לבין הערך בספרים במועד היישום לראשונה ביתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר של הון כפי שמתאים).

בדבר המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין ההכרה בהכנסה - ראה באור 2(יג') לדוחות הכספיים השנתיים.

עיקר השפעת התקן מתייחסת לפעילות החברה בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של שטחי מסחר ודירות מגורים בישראל. תחת הוראות IAS 18 ו-IFRIC 15 הכירה החברה בהכנסה ממכירת שטחי המסחר ודירות המגורים עם מסירת שטח המסחר/הדירה לקונה. בהתאם לתקן החדש, במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את שטח המסחר/דירת המגורים כמחויבויות ביצוע. בקשר עם פעילות זו, על בסיס בחינה ראשונית של חוזי החברה עם לקוחותיה ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות, החברה מעריכה שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, בהתאם לתקן החדש, מכירה החברה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה. בעקבות המתואר לעיל, עקב יישום התקן החדש, עיתוי ההכרה בהכנסות ממכירת שטחי מסחר ודירות למגורים משתנה באופן מהותי שכן החברה מכירה בהכנסות אלו בתקופות מוקדמות יותר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בנוסף החברה בחנה, בין היתר, את הנושאים הבאים בנוגע להכנסות ממכירת שטחי מסחר ודירות מגורים:

(1) יחידת המדידה - החברה קבעה לצורך הכרה בהכנסה כי יחידת המדידה תהיה שטח המסחר/דירת המגורים נשוא חוזה המכר עם הלקוח.

(2) קביעת מחיר העסקה - החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים, תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה תכלול סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה (Highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

(3) מדידת התקדמות ביצוע - לצורך מדידת התקדמות הביצוע החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) זאת מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון קרקע, היטלים ועלויות האשראי. להערכת החברה שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע תייצג בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שתופק בפועל. בדרך כלל, לא ניתן לבצע מסירה של יחידת מסחר או דירת מגורים ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו. לכן, החברה קובעת את שיעור התקדמות הביצוע, על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר ספציפי, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלויות הדרושות להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שמוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר.

(4) הקצאת עלויות על יחידת המדידה - עלויות הקרקע, עלויות הבניה ועלויות נוספות מיוחסות לשטחי המסחר ודירות המגורים בהתאם ליחס תמורות.

(5) קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה - לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה בחרה החברה בהקלה המעשית שבתקן החדש לפיה אין לתאם את סכום התמורה בגין רכיב המימון כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התמורה לבין מועד ההכרה בהכנסה לא תעלה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה), תצבור החברה ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בתקן החדש. עם מימוש המקדמות תכיר החברה בריבית שנצברה כהכנסה ממכירת דירות מגורים.

(6) חוזים מכבידים - הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי החברה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. החברה תבחן באופן תדיר את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות IAS 37 אשר רלוונטיות לכל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם ל- IFRS.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

השפעת השינויים כאמור על הדוחות הכספיים של החברה הינם כדלקמן:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
			<u>ליום 1 בינואר, 2018</u>
1,027,982	14,812	1,013,170	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,192,359	54,349	1,138,010	יתרת רווח
כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	
			<u>ליום 31 במרס, 2018</u>
			<u>נכסים</u>
828,579	157,483	671,096	לקוחות והכנסות לקבל
157,893	960	156,933	חייבים ויתרות חובה
1,331,491	(486,003)	1,817,494	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
944,464	(1,425)	945,889	קרקעות
530,480	(741)	531,221	רכוש קבוע
135,101	(21,086)	156,187	מיסים נידחים
			<u>התחייבויות</u>
210,247	(69,074)	279,321	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
357,536	(363,628)	721,164	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות
202,769	1,126	201,643	ומקרקעין
			מיסים נדחים
			<u>הון</u>
819,636	2,540	817,096	זכויות שאינן מקנות שליטה
(167,940)	14,402	(182,342)	קרנות הון
1,132,030	63,822	1,068,208	יתרת רווח

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)
<u>ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2018</u>			
882,057	79,707	802,350	הכנסות
732,685	64,529	668,156	עלות ההכנסות
149,372	15,178	134,194	רווח גולמי
(20,850)	-	(20,850)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
10,508	(487)	10,995	הוצאות מכירה ושיווק
58,457	-	58,457	הוצאות הנהלה וכלליות
384	-	384	הכנסות אחרות, נטו
59,941	15,665	44,276	רווח תפעולי
(50,595)	(1,163)	(49,432)	הוצאות מימון
7,022	-	7,022	הכנסות מימון
18,357	-	18,357	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
34,725	14,502	20,223	רווח לפני מסים על ההכנסה
17,450	2,899	14,551	מסים על ההכנסה
17,275	11,603	5,672	רווח נקי
17,671	9,473	8,198	מיוחס ל:
(396)	2,130	(2,526)	בעלי מניות החברה
17,275	11,603	5,672	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.21	0.11	0.10	רווח נקי בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

מכשירים פיננסיים ג.

החל מיום 1 בינואר, 2018 החברה מיישמת לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 – מכשירים פיננסיים (להלן "התקן") אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39. החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. המדיניות החשבונאית שמיושמת בקשר לתקן הינה כמפורט בבאור 2(לד)2 לדוחות הכספיים השנתיים.

בדבר המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין מכשירים פיננסיים - ראה סעיפים כג'-כד' בבאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים.

בהתאם לתקן ישנן שלוש קטגוריות למדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח והפסד ושווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הסיווג של מכשירי חוב מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי:

- נכסי חוב אשר מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא גביית תזרימי המזומנים החוזיים וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד ימדדו לפי עלות מופחתת.
- נכסי חוב אשר מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא גם גביית תזרימי המזומנים החוזיים וגם מכירה וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד ימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- יתר נכסי החוב הפיננסיים ימדדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

חייבים בגין הסדרי זיכיון

החברה בחנה את ההשפעה של התקן על הסיווג והמדידה של הנכס הפיננסי בגין הסדרי זיכיון. בהתאם לתקן, סיווג של נכסים פיננסיים המהווים מכשירי חוב יהיה בהתאם למודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים וכן על בסיס תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. לאחר בחינת תנאי הסכמי הזיכיון של החברה למול המדינה ומאפייני התמורה לה החברה זכאית מכח הסכמים אלו בגין שירותי ההקמה שניתנו וכן לאור בחינת המודל העסקי של החברה בקשר עם ההחזקה בנכסים הפיננסיים בגין הסדרי הזיכיון, הגיעה החברה למסקנה כי יש למדוד את הנכסים הפיננסיים האמורים לפי העלות המופחתת. זאת, מאחר והתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד וכן המודל העסקי של החברה לגבי ההחזקה בנכסים הפיננסיים הינו מודל שמטרתו היא גביית תזרימי המזומנים החוזיים.

לפיכך, ליישום התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ד. יישום לראשונה של תיקונים ל- IAS 40 נדל"ן להשקעה - העברות של נדל"ן להשקעה

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין העברות של נדל"ן להשקעה הינה כמפורט בבאור 2(לד) 5 לדוחות הכספיים השנתיים, התיקונים מיושמים באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך) החל מהתקופה בה התיקונים מיושמים לראשונה. כאשר קיים מידע זמין לתקופות קודמות, אזי ניתן ליישם את התיקונים למפרע. תיאומים למועד היישום לראשונה אם קיימים, ייזקפו להון. החברה בחרה ליישם את התיקונים באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך). ליישומם של התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 16 חכירות

לגבי תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - "התקן החדש") ראה באור 2(לד) 4 לדוחות הכספיים השנתיים.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. בשלב זה אין בכוונת החברה לאמץ את התקן החדש באימוץ מוקדם.

בשלב זה, החברה בוחנת את האפשרויות השונות ליישום התקן החדש למפרע. להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומם לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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	31 במרס		31 בדצמבר	31 במרס	
2017	2017	2018	2017	2017	2018
אלפי ש"ח					

נכסים פיננסיים

121,510	122,912	119,028	95,851	98,803	94,283	חייבים בגין הסדרי זכיון (1)
---------	---------	---------	--------	--------	--------	-----------------------------

התחייבויות פיננסיות

656,901	736,471	829,860	640,856	721,418	814,965	הלוואות בריבית קבועה (1)
4,180,128	4,226,816	4,091,635	3,900,608	4,023,591	3,847,220	אגרות חוב (2)
4,837,029	4,963,287	4,921,495	4,541,464	4,745,009	4,662,185	

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

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

באור 4: - דיווח מגזרי

א. כללי

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

החל מהדוח לשנת 2017 כוללים נתוני תחומי הפעילות של התעשיות ושל נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים גם את חלקה היחסי של החברה בהכנסות ובתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת כדי להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה. נתוני ההשוואה לתקופות קודמות הותאמו למפרע.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ד"ר במח"ס, 2018 (בד"ל ממוקד)											
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכינות	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	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ	
אלפי ש"ח											
478,821	29,845	115,309	33,019	20,410	11,718	163,488	937,135	-	(55,078)	882,057	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
92,523	-	30,012	-	-	-	-	125,082	(124,255)	(827)	-	
571,344	29,845	145,321	33,019	20,410	11,718	163,488	1,062,217	(124,255)	(55,905)	882,057	סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות
524,127	24,336	128,118	20,790	20,189	3,835	132,283	876,265	(120,932)	(22,648)	732,685	
47,217	5,509	17,203	12,229	221	7,883	31,205	185,952	(3,323)	(33,257)	149,372	רווח גולמי
-	-	-	-	-	(28)	-	(23,452)	973	1,657	(20,850)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
1,388	376	7,066	-	805	1,004	3,966	14,977	-	(4,469)	10,508	
24,354	2,140	7,396	6,029	2,369	2,266	7,418	61,178	171	(2,892)	58,457	
21,475	2,993	2,741	6,200	(2,953)	4,585	19,821	86,317	(2,521)	(24,239)	59,557	רווח (הפסד) מפעילות
הכנסות אחרות											
רווח תפעולי											
הוצאות מימון, נטו											
רווחי חברות כלולות											
רווח לפני מסים על ההכנסה											

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2017 (בלתי מבוקר)											
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה- אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל- אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ	
אלפי ש"ח											
527,136	2,019	119,097	28,695	18,798	3,071	87,000	159,530	-	(48,715)	896,631	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
55,498	-	27,894	-	-	-	-	-	(83,087)	(305)	-	
582,634	2,019	146,991	28,695	18,798	3,071	87,000	159,530	(83,087)	(49,020)	896,631	סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות
537,675	1,766	131,460	23,016	18,155	1,597	19,140	136,183	(80,346)	(21,007)	767,639	
44,959	253	15,531	5,679	643	1,474	67,860	23,347	(2,741)	(28,013)	128,992	רווח גולמי
-	-	-	-	-	134	2,518	-	1,023	1,183	4,858	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
357	657	6,393	-	617	7	951	3,459	-	(3,935)	8,506	
24,799	1,609	6,861	6,910	2,638	623	6,019	7,078	148	(2,607)	54,078	
19,803	(2,013)	2,277	(1,231)	(2,612)	978	63,408	12,810	(1,866)	(20,288)	71,266	רווח (הפסד) מפעילות
הכנסות אחרות											
רווח תפעולי											
הוצאות מימון, נטו											
רווחי חברות כלולות											
רווח לפני מסים על ההכנסה											
57,073											

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (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	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
2,064,953 276,028	33,875 -	473,112 114,983	197,951 -	91,827 -	23,067 -	355,195 -	695,058 -	3,935,038 391,011	- (387,930)	(194,108) (3,081)	3,740,930 -
2,340,981 2,150,479	33,875 28,204	588,095 527,638	197,951 154,733	91,827 90,857	23,067 6,213	355,195 80,073	695,058 574,324	4,326,049 3,612,521	(387,930) (382,681)	(197,189) (86,866)	3,740,930 3,142,974
190,502	5,671	60,457	43,218	970	16,854	275,122	120,734	713,528	(5,249)	(110,323)	597,956
(15) 3,292 95,979	42,501 1,415 8,158	- 27,563 26,952	- - 22,582	- 2,913 16,243	12,563 1,073 4,119	116,781 4,922 33,539	475 16,350 30,639	172,305 57,528 238,211	3,434 - 643	(34,717) (17,994) (9,609)	141,022 39,534 229,245
91,216	38,599	5,942	20,636	(18,186)	24,225	353,442	74,220	590,094	(2,458)	(117,437)	470,199
הכנסות אחרות											
רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו רווחי חברות כלולות											
רווח לפני מסים על ההכנסה											
449,930											

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. בהמשך לאמור בבאור 13(ב)3 לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר חוזה לרכישת שלושה נכסים בגרמניה עליו חתמה חברה בת של אשטרום נכסים, בחודש פברואר 2018 התקיימו התנאים המתלים והעסקה הושלמה. סך עלות ההשקעה הסתכמה לכ- 355 מיליון ש"ח, כולל מקדמה בסך של כ- 31.1 מיליון ש"ח ששולמה בחודש נובמבר 2017. עלות ההשקעה האמורה כוללת עלויות נלוות לרכישה שסכומם הינו כ- 20.3 מיליון ש"ח ואשר הופחתו מסעיף נדל"ן להשקעה ונזקפו לסעיף ירידת ערך נדל"ן להשקעה בדוח הרווח או הפסד של התקופה.
- ב. בהמשך לאמור בבאור 13(ב)4 לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכם למכירת 50% מהחזקותיה של אשטרום נכסים בחברה המחזיקה במלוא הזכויות בקניון בת-ים, בחודש פברואר 2018 התקבל אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ובכך התקיימו כל התנאים המתלים וההסכם נכנס לתוקף. התמורה שהתקבלה הסתכמה בכ- 124.8 מיליון ש"ח. החל מתקופת הדוח מוצגת ההשקעה בחברה האמורה על בסיס שיטת השווי המאזני.
- ג. ביום 15 לפברואר 2018, פרסמה החברה הצעת רכש בלתי מותנית אשר במסגרתה הציעה החברה לרכוש מבעלי המניות של אשדר את כל המניות המוחזקות על ידי בעלי המניות למעט החזקות החברה והחזקות חברת אשדר ייזום ובנייה (1997) בע"מ, החברה הבת של אשדר. ביום 18 במרס 2018 הושלמה הצעת הרכש בעלות כוללת של כ- 162 מיליון ש"ח (כולל בגין אופציות שמומשו על ידי מנכ"ל אשדר) ובכך אשדר הפכה לחברה פרטית מדווחת. כתוצאה מהרכישה נוצרה קרן הון מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 24.6 מיליון ש"ח.
- ד. ביום 26 במרס, 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 78 מיליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.9444 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל, 2018.
- ה. ביום 17 באפריל, 2018 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.
- ו. ביום 29 באפריל, 2018 הומצאה לחברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד סטיפס בע"מ, וכנגד קונקט ירושלים (רכבת קלה) בע"מ, (המוחזקות על ידי החברה בעקיפין ביחד עם אשטרום נכסים בע"מ ב- 50%) (להלן - המשיבות) אשר הוגשה לביהמ"ש המחוזי בירושלים (להלן - הבקשה). במסגרת הבקשה נטען כי המשיבות לא פעלו לתיקון תחנות הרכבת הקלה והשבת הציוד שנפגע בהתפרעויות שפרצו בחודש יולי 2014 בשכונת שועפאט בירושלים, וזאת תוך הפרת הסכם הזיכיון ורישיון ההפעלה של הרכבת הקלה בירושלים. לטענת המבקש, כתוצאה מכך נגרמו לחברי הקבוצה נזקים של הטעיה, עוגמת נפש, ניצול, השחתת הזמן, סבל ותסכול רב. המבקש ביקש כי יינתן צו עשה המחייב את המשיבות להעמיד לכלל חברי הקבוצה תחנות ראויות לשימוש הנוסעים וכי יותקנו מכשירים אוטומטיים להנפקת ולטעינת כרטיסים. כמו כן, התבקש פיצוי ממנוי ולא ממנוי לכל חבר קבוצה שעשה שימוש ברכבת או שנמנע ממנו בסך כולל לחברי הקבוצה של כ- 312 מיליון ש"ח. בשלב מקדמי זה החברה בוחנת את הבקשה ואת הטענות שבבסיסה ואין באפשרותה ובאפשרות היועצים המשפטיים שלה להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל.
- ז. בהמשך לאמור בבאור 14(ג)2 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר בקשה לאישור תביעה ייצוגית שהומצאה לסטיפס בסך של כ- 191 מיליון ש"ח, במסגרת הבקשות של המבקשות לעדכן ולתקן את הבקשה לתביעה הייצוגית, העמידו המבקשות את סכום התביעה הכולל על סך של כ- 255 מיליון ש"ח. טרם הגשת הבקשות האמורות והדיון שנערך בבית המשפט, העריכו היועצים המשפטיים של סטיפס בזיהירות המתבקשת, כי סיכויי הבקשה תתקבל נמוך מ-50% ובשל האמור, לא נרשמה הפרשה בדוחותיה הכספיים של סטיפס בגין תביעה זו. יחד עם זאת, לנוכח החלטת בית המשפט כאמור בבאור הנ"ל, טרם קבלת בקשה לאישור מתוקנת וקבלת עמדה מתוקנת של היועץ המשפטי לממשלה, בשלב זה, אין באפשרות הנהלת החברה והיועצים המשפטיים של סטיפס להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל.

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

ח. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 30 באפריל, 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 194,352 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 200,960 אלפי ש"ח.

ט. בהמשך לאמור בבאור 13(ב)6 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 3 במאי 2018 התקשרה אשטרום נכסים בהסכם עם צד שלישי למכירת אחזקותיה בחברה בת בבעלותה המליאה אשר מחזיקה ב- 50% במלון ריביירה באילת וכן 50% במלון הולידי אין ים המלח, וזאת בתמורה לסך של כ- 122 מליון ש"ח אשר תשולם בהתאם למועדים שנקבעו. השלמת ההסכם מותנית בקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים והסכמת התאגידים הבנקאיים לטובתם נרשמו שעבודים. בגין העסקה צפויה אשטרום נכסים להכיר ברווח לפני מס של כ- 36.4 מליון ש"ח. בעקבות האמור, סיווגה החברה את ההשקעה לתאריך המאזן כהשקעה מוחזקת למכירה ויצרה התחייבות למיסים נדחים בסך של 8.4 מליון ש"ח אשר נזקפו להוצאות המיסים בתקופת הדוח. הרווח מהמכירה יוכר בעת השלמת המכירה.

להלן פירוט סעיף נכסים מוחזקים למכירה וסעיף התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה ליום 31 במרס, 2018:

1. נכסים מוחזקים למכירה

אלפי ש"ח	
139	חייבים ויתרות חובה
84,565	השקעה בחברות כלולות
29,500	נדל"ן להשקעה
<u>114,204</u>	

2. התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה

אלפי ש"ח	
13	זכאים ויתרות זכות
25,281	מיסים נדחים
<u>25,294</u>	

י. ביום 10 במאי 2018 דיווחה אשטרום נכסים כי החברה המחזיקה בקניון בבתי-ים (חלק אשטרום נכסים - 50%, ראה סעיף ב' לעיל) תרכוש את זכויותיו של צד השלישי המחזיק בנכס שהינו חלק מהקניון בשטח של כ- 7,500 מ"ר ובחניון הצמוד לו הכולל כ- 280 חניות בתמורה לסך של כ- 163 מליון ש"ח. הרכישה מותנית בקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים. כמו כן, ניתנה לחברה המחזיקה בקניון אופציה למשך תקופה בת 6 חודשים ממועד קבלת אישור הממונה עם אפשרות להארכתה ב- 3 חודשים נוספים בתנאים הקבועים בהסכם, לרכישת כל יתרת זכויותיו של הצד השלישי בנכס, הכוללים זכויות ביעוד למשרדים בהיקף של כ- 5,000 מ"ר עיקרי וזכויות ביעוד למגורים להקמת 130 יחידות דיור בשטח עיקרי של כ- 12,500 מ"ר וכן את יתרת שטחי המסחר שבנכס בהיקף של כ- 1,200 מ"ר, בתמורה לסך של 76 מליון ש"ח בתוספת דמי היתר בסך משוער של כ- 21 מליון ש"ח בתוספת מע"מ. לחלופין תעמוד לחברה האמורה אופציה (לתקופה של 12 חודשים ממועד אישור הממונה) להתקשר עם הצד השלישי בעסקת מזומן לרכישת זכויות המשרדים ויתרת שטחי המסחר בתמורה לסך של 16 מליון ש"ח וכן בעסקת "קומבינציה תמורות" ביחס של 30% לצד השלישי בנוגע לזכויות המגורים.

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

יא. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 30 במאי, 2018 הקצתה אשדר בדרך של הרחבה
230,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 242,880 אלפי ש"ח.

F:\W2000\w2000\921326\M\18\C3-ASHTROM GROUP-IFRS.docx

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס 2018

בלתי מבוקרים

לכבוד בעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 510 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2018 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 7 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2018 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס 2017 (*)	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

271,500	283,903	313,763	מזומנים ושווי מזומנים
104,818	216,378	171,646	השקעות לזמן קצר
233,753	344,948	210,262	לקוחות והכנסות לקבל
53,879	106,174	42,891	חייבים ויתרות חובה
-	50,200	22,967	דיבידנד לקבל מחברות מוחזקות
267,405	260,612	283,107	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
931,355	1,262,215	1,044,636	

נכסים לא שוטפים

1,710,783	1,529,313	1,887,700	השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות
857,353	764,745	871,999	הלוואות ושטרי הון לחברות ושותפויות מוחזקות
115,529	97,471	126,031	חייבים בגין הסדר זכיון
272,787	276,998	272,884	חובות והשקעות אחרות
228,795	206,362	239,154	רכוש קבוע
57,664	71,992	57,664	מסים נדחים
3,242,911	2,946,881	3,455,432	
4,174,266	4,209,096	4,500,068	

(*) סווג מחדש.

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

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2017	2018	(*) 2017
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

התחייבויות שוטפות

80,262	95,000	150,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
110,000	110,000	260,000	הלוואות מאחרים
285,869	202,810	281,979	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
278,677	287,609	267,959	קבלני משנה וספקים
75,859	43,134	108,866	מקדמות ממזמיני עבודות
-	54,000	78,000	דיבידנד לשלם
74,575	114,535	85,838	זכאים ויתרות זכות
23,099	20,733	21,149	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
928,341	927,821	1,253,791	

התחייבויות לא שוטפות

29,581	31,779	28,834	הלוואות מתאגידים בנקאיים
71,925	167,744	70,873	הלוואות מאחרים
1,556,035	1,739,464	1,557,587	אגרות חוב
11,604	42,598	6,914	מכשירים פיננסיים נגזרים
7,325	6,234	7,428	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,676,470	1,987,819	1,671,636	

הון

56,970	56,970	56,970	הון המניית
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
1,138,010	923,763	1,132,030	יתרת רווח
(179,106)	(240,858)	(167,940)	קרנות הון
1,569,455	1,293,456	1,574,641	
4,174,266	4,209,096	4,500,068	

(*) סווג מחדש.

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

31 במאי, 2018	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	גיל גירון מנכ"ל וחבר דירקטוריון	ישעיהו אברמוביץ האחראי הבכיר בתחום הכספים
---------------	-----------------------------------	---------------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018	2017 (*)	בלתי מבוקר אלפי ש"ח
מבוקר	מבוקר	מבוקר	אלפי ש"ח
1,624,779	394,699	417,171	הכנסות
1,472,604	359,931	371,860	עלות ההכנסות
152,175	34,768	45,311	רווח גולמי
60,284	14,667	15,643	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
1,585	332	1,554	הוצאות אחרות, נטו
90,306	19,769	28,114	רווח תפעולי
60,847	13,453	12,172	הכנסות מימון
(95,994)	(25,026)	(25,306)	הוצאות מימון
188,742	13,397	2,691	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
243,901	21,593	17,671	רווח לפני מסים על ההכנסה
9,089	-	-	מסים על ההכנסה
234,812	21,593	17,671	רווח נקי המיוחס לחברה

(*) סווג מחדש.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
מבוקר	2017	2018
אלפי ש"ח	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
234,812	21,593	17,671
7,668 (17,321)	(2,237) (47,770)	2,317 33,203
(9,653)	(50,007)	35,520
17,539 5,725	- -	- -
23,264	-	-
13,611	(50,007)	35,520
248,423	(28,414)	53,191

רווח נקי המיוחס לחברה

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):

סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
 רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
 חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות

סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:
 הערכה מחדש בגין שערות רכוש קבוע
 חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה

סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018	2017 (*)
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

234,812	21,593	17,671
---------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(188,742)	(13,397)	(2,691)
89,367	4,937	9,456
(19,616)	3,921	(4,811)
(29,703)	(7,303)	(7,352)
327	(223)	(290)
6,589	1,673	1,552
(6,479)	305	(2,368)
(89)	(17)	(28)
(26)	(13)	4
(18)	(17)	-
4,020	935	1,027
9,089	-	-
1,005	(86)	103
396	-	255
(133,880)	(9,285)	(5,143)

רווח בגין חברות ושותפויות מוחזקות
עלויות ריבית
הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים נגזרים
שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות ושותפויות כלולות
שחיקת הלוואות לזמן ארוך
שערוך אגרות חוב
הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדר זיכיון
ירידת ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך השקעות
רווח ממימוש רכוש קבוע
פחת והפחתות
מסים על ההכנסה
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

77,025	(34,170)	23,491
21,344	(17,117)	3,746
32,878	153	33,007
2,172	10,849	(10,718)
3,748	22,204	20,945
137,167	(18,081)	70,471

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

82,063	-	27,670
--------	---	--------

דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

320,162	(5,773)	110,669
---------	---------	---------

(*) סווג מחדש.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2017	2017 (*)	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(2,219)	-	(161,921)	השקעה בחברות מוחזקות
(133,444)	(57,738)	(24,949)	מתן הלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות
(16,884)	(1,846)	(9,411)	השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
4,642	1,128	1,206	גביית חובות בגין הסדרי זכיון
(5,635)	(2,895)	(11,386)	רכישת רכוש קבוע
18	17	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(689)	-	-	השקעה בפקדונות לזמן ארוך
(9,940)	(121,500)	(66,828)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(164,151)	(182,834)	(273,289)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

260,934	260,934	-	הנפקת אגרות חוב
(187,709)	-	-	פרעון אגרות חוב
(21,471)	(5,327)	(5,399)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(54,738)	(40,000)	219,738	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(89,367)	(4,937)	(9,456)	ריבית ששולמה
(54,000)	-	-	דיבידנד לבעלי המניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

(146,351)	210,670	204,883
-----------	---------	---------

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

9,660	22,063	42,263
-------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

261,840	261,840	271,500
---------	---------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

271,500	283,903	313,763
---------	---------	---------

פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	54,000	78,000
---	--------	--------

דיבידנד לשלם

(*) סווג מחדש.

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2017, למעט האמור להלן:

לגבי המדיניות החשבונאית החדשה בקשר ליישום לראשונה של תקן דיווח כספי מספר 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות ותקן דיווח כספי מספר 9 – מכשירים פיננסיים ראה באורים ב' ו-ג' ו-2' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

1. יישום לראשונה של IFRS 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות.

החל מיום 1 בינואר, 2018 החברה מיישמת לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 (IFRS 15) – הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן "התקן"). המדיניות החשבונאית שמיושמת בקשר לתקן הינה כמפורט בבאור ב' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים. כאמור בבאור האמור, החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות מסויימות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. החברה מכירה בכל הפרש בין הערך בספרים הקודם לבין הערך בספרים במועד היישום לראשונה ביתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר של הון כפי שמתאים).

עיקר השפעת התקן מתייחסת לפעילות חברות מוחזקות בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של שטחי מסחר ודירות מגורים בישראל. תחת הוראות IAS 18 ו-IFRIC 15 הכירו החברות המוחזקות בהכנסה ממכירת שטחי המסחר ודירות המגורים עם מסירת שטח המסחר/הדירה לקונה. בהתאם לתקן החדש, במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברות המוחזקות מזהות את שטח המסחר/דירת המגורים כמחויבויות ביצוע. בקשר עם פעילות זו, על בסיס בחינה ראשונית של חוזי החברות המוחזקות עם לקוחותיהן ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות, החברות המוחזקות מעריכות שבמסגרת החוזים עם לקוחותיהן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברות המוחזקות, וכן קיימת להן זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, בהתאם לתקן החדש, מכירות החברות המוחזקות בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה. בעקבות המתואר לעיל, עקב יישום התקן החדש, עיתוי ההכרה בהכנסות ממכירת שטחי מסחר ודירות למגורים משתנה באופן מהותי שכן החברות המוחזקות מכירות בהכנסות אלו בתקופות מוקדמות יותר.

השפעת השינויים כאמור על הדוחות הכספיים של החברה הינם כדלקמן:

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוחות על המצב הכספי המיוחסים לחברה

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
			<u>ליום 1 בינואר, 2018</u>
1,192,359	54,349	1,138,010	יתרת רווח

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	
			<u>ליום 31 במרס, 2018</u>

1,887,700	78,224	1,809,476	<u>נכסים</u> השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
-----------	--------	-----------	---

(167,940)	14,402	(182,342)	<u>הון</u> קרנות הון
1,132,030	63,822	1,068,208	יתרת רווח

בדוחות על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	
			<u>ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2018</u>

2,691	9,473	(6,782)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות
17,671	9,473	8,198	ושותפויות מוחזקות, נטו רווח נקי המיוחס לחברה

2. יישום לראשונה של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים

החל מיום 1 בינואר, 2018 החברה מיישמת לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 - מכשירים פיננסיים (להלן "התקן") אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39. החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. המדיניות החשבונאית שמיושמת בקשר לתקן הינה כמפורט בבאור ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליישום התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. יישום לראשונה של תיקונים ל- IAS 40 נדל"ן להשקעה - העברות של נדל"ן להשקעה

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין העברות של נדל"ן להשקעה הינה כמפורט בבאור 2(לד) 5 לדוחות הכספיים השנתיים. התיקונים מיושמים באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך) החל מהתקופה בה התיקונים מיושמים לראשונה. כאשר קיים מידע זמין לתקופות קודמות, אזי ניתן ליישם את התיקונים למפרע. תיאומים למועד היישום לראשונה אם קיימים, ייזקפו להון. החברה בחרה ליישם את התיקונים באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך). ליישומם של התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 15 לפברואר 2018, פרסמה החברה הצעת רכש בלתי מותנית אשר במסגרתה הציעה החברה לרכוש מבעלי המניות של אשדר את כל המניות המוחזקות על ידי בעלי המניות למעט החזקות החברה והחזקות חברת אשדר ייזום ובנייה (1997) בע"מ, החברה הבת של אשדר. ביום 18 במרס 2018 הושלמה הצעת הרכש בעלות כוללת של כ- 162 מליון ש"ח (כולל בגין אופציות שמומשו על ידי מנכ"ל אשדר) ובכך אשדר הפכה לחברה פרטית מדווחת. כתוצאה מהרכישה נוצרה קרן הון מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 24.6 מליון ש"ח.
- ב. ביום 26 במרס, 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 78 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.9444 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל, 2018.
- ג. ביום 17 באפריל, 2018 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.
- ד. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 30 באפריל, 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 194,352 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 200,960 אלפי ש"ח.

F:\W2000\w2000\921326\M\18\3-ASHTROM GROUP-IFRS-SOLO.docx

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן: "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

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 הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2017 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

31.5.2018

גיל גירון, מנכ"ל

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, אורן נוסבאום, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2017 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.

31.5.2018

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 הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2017 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.

31.5.2018

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

תאריך

31 במאי 2018

לכבוד
הדירקטוריון של
קבוצת אשטרום בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן- החברה) מחודש פברואר 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף מחודש פברואר 2018:

- (1) דוח סקירה מיום 31 במאי 2018 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2018 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

31 במאי 2018

לכבוד
הדירקטוריון של
קבוצת אשטרום בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן- החברה) מחודש פברואר 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף מחודש פברואר 2018:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס 2018 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס 2018 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס 2018 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון