



קבוצת אשדוד בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2018

קבוצת אשטרום בע"מ

30 ביוני 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' - מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה**



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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני, 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני, 2018 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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*.

1. כללי

לחברה שמונה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2018. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 27 במרץ 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 והדיר.

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

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

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

ו. **נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל**¹ - נכון למועד דוח זה, פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים, מלונאות ומסחר בסרביה, רומניה ובולגריה. פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת בעיקר על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות שלה. החברה בוחנת כניסה לפעילות באזורים גיאוגרפים נוספים בתחום הפעילות ובכלל זאת בארה"ב.

ז. **נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים** - נכון למועד דוח זה, פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים, מלונאות ומסחר בישראל ובגרמניה. פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת על ידי אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "**אשטרום נכסים**") והחברות המוחזקות שלה.

ח. **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 (במאות)
(באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
3,740,930	832,841	948,015	1,729,472	1,830,072	הכנסות
597,956	122,145	179,437	251,137	328,809	רווח גולמי
480,116	86,470	194,495	165,982	254,436	רווח תפעולי
449,930	85,847	160,473	142,920	195,198	רווח לפני מיסים
379,611	73,637	136,270	117,550	153,545	רווח נקי לתקופה
234,812	42,855	89,651	64,448	107,322	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
11,005,755	10,100,629	11,173,851	10,100,629	11,173,851	סך מאזן
1,569,455	1,357,701	1,663,966	1,357,701	1,663,966	הון המיוחס לבעלים של החברה
2,582,625	2,168,545	2,525,156	2,168,545	2,525,156	סה"כ הון עצמי

3. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 30 ביוני		לימים 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2018	2017		ב- %	באלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים	665,033	565,970	800,602	(16.9%)	(135,569)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר ירדה ב-179 מליון ש"ח (ירידה של 12.4%). הירידה נובעת בין השאר מפרעון אג"ח בחברה, באשדר ובנכסים בסך 341 מליון ש"ח ובמקביל הנפקות אג"ח בסך של 434 מליון ש"ח וכן מהשקעות של אשטרום נכסים ברכישת נכסים בגרמניה ומרכישת מניות אשדר בסך של כ- 162 מליון ש"ח. בדו"ח הכספי סולו של החברה היתרה ירדה ב-27 מליון ש"ח לסך של 350 מליון ש"ח.
השקעות לזמן קצר	612,671	613,133	656,580	(6.6%)	(43,909)	העליה של 274 מליון ש"ח ביתרת הלקוחות והכנסות לקבל לעומת 31.12.17 נובעת בעיקרה מאשדר (כ-177 מליון ש"ח) מיישום לראשונה של תקן IFRS15 ומהתקדמות בביצוע הפרוייקטים.
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,277,704	1,179,103	1,457,182	(12.3%)	(179,478)	
לקוחות והכנסות לקבל	956,989	759,399	682,614	40.1%	274,375	השינויים בסעיף נובעים בעיקר מעליה של 44 מליון ש"ח בחוב בגין מכירת מניות אשדר מלונאות בע"מ.
חייבים ויתרות חובה	199,121	215,135	181,127	9.9%	17,994	הירידה בסך 186 מליון ש"ח נובעת בעיקרה מאשדר בה היתה ירידה של 146 מליון ש"ח בעיקר מזקיפת עלויות לרווח והפסד ומיישום לראשונה של תקן IFRS15 ומאידך מהשקעות שוטפות שבוצעו במסגרת הפרוייקטים שבביצוע, ממיון עלויות מסעיף קרקעות לסעיף מלאי ביניים למכירה בפרוייקטים "מונסון" ביהוד – מונסון, אגמים בתניה ובפרוייקטי תמ"א 38 בקרית אונו, ברמת גן וברמת השרון ומיישום התחייבויות בגין עסקאות קומביציה. כמו כן היתה ירידה של 58 מליון ש"ח בפרוייקט חיפה למכירה מיישום לראשונה של תקן IFRS15.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,406,340	1,398,358	1,592,608	(11.6%)	(186,268)	עליה של 2 מליון ש"ח לעומת 31.12.17 במגזר התעשייה.
מלאי	72,368	70,354	70,338	2.8%	2,030	הסעיף ב-31.12.17 מייצג את מלאי סכום נכסי קניונים בישראל בע"מ בסך 556 מליון ש"ח שמחציתו נמכרה בינואר 2018.
נכסים מוחזקים למכירה	-	-	556,057	(100%)	(556,057)	יחס ההון החוזר עומד על 1.03 לעומת יחס של 1.19 ב-31.12.17. הירידה בהון החוזר נובעת בעיקר ממכירת קניון בת ים (ראה סעיף נכסים מוחזקים למכירה) ומהירידה ביתרת מלאי הביניים כתוצאה מיישום תקן IFRS15
סה"כ נכסים שוטפים	3,912,522	3,622,349	4,539,926	(13.8%)	(627,404)	

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2018	2017		באלפי ש"ח	ב- %	
קרקעות לבניה	1,120,664	936,528	960,353	160,311	16.6%	בתקופת הדו"ח היו תוספות בסך של כ-243 מליון ש"ח בפרויקטים שונים באשדר. וכן היו סיווגים של עלויות קרקע לסעיף מלאי ביניים למכירה בפרויקטים שונים באשדר בסך של כ-94 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	585,333	682,209	865,687	(280,354)	(32.3%)	בתקופת הדו"ח נוספו השקעות בסך 43 מליון ש"ח בעיקר בפרויקטים של הדיר להשכרה במגזר הזכיינות. כמו כן נרשמה עליית ערך בסך כ-14 מליון ש"ח בפרויקט חיפה להשכרה. מנגד מויינו לסעיף נדל"ן להשקעה המלון בבלגרד בסך 145 מליון ש"ח ופרויקט חיפה להשכרה בסך 211 מליון ש"ח.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	164,791	103,796	126,362	38,429	30.4%	הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט (כולל בית המשפט בבית ים) ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות. העליה בסעיף לעומת 31.12.17 נובעת בעיקר מהשקעה בסך של 14 מליון ש"ח בבית המשפט בבית ים ומהשקעה בסך 19 מליון ש"ח במעונות בן גוריון.
נדל"ן להשקעה	3,143,738	2,745,436	2,422,931	720,807	29.7%	בתקופת הדו"ח הושלמה רכישת שלושת הנכסים בגרמניה בסך כולל של כ-335 מליון ש"ח, בית המלון בבלגרד בסך 143 מליון ש"ח מוין מנדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף זה עם הפעלתו בחודש מרץ 2018. פרויקט חיפה להשכרה בסך 211 מליון ש"ח מוין מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף זה בחודש אפריל 2018. נמכר חלקנו בבית המלון באילת בסך 30 מליון ש"ח. נרשמו הפרשי תרגום חיוביים בסך כ-27 מליון ש"ח וכן נרשמו עלויות ערך נדל"ן להשקעה, נטו בסך כולל של כ-25 מליון ש"ח.
חברות כלולות	1,133,939	966,295	993,975	139,964	14%	העליה בסעיף נובעת בעיקר ממיון קניונים לישראל שהוצגה בשנה קודמת בסעיף נכסים והתחייבויות מוחזקים למכירה לסעיף זה בסך 125 מליון ש"ח. כמו כן אשלו מלונאות נמכרה בחודש מאי 2018 בסך של כ-85 מליון ש"ח. וכן נרשמו רווחי אקוויטי בסך 42 מליון ש"ח והלוואות לחברות כלולות בסך 60 מליון ש"ח.
חובות והשקעות אחרות	432,758	365,545	409,559	23,199	5.6%	העליה בסעיף נובעת בעיקר מחוב של הרוכש של מניות אשלו מלונאות בע"מ (חברה בת של אשטרום נכסים) בסך כ-41 מליון ש"ח.
רכוש קבוע	538,729	493,206	518,025	20,704	3.9%	בתקופת הדו"ח בוצעו השקעות בסך כ-50 מליון ש"ח מזה כ-20 מליון ש"ח מקדמה ומס רכישה ששולמו על חשבון רכישת המשרדים במגדל <i>LIFE</i> , וכן נרכשו מכונות וציוד בסך כ-20 מליון ש"ח בקבוצה הקבלנית וכ-8 מליון בקבוצה התעשייתית. כמו כן נרשם פחת בסך 31 מליון ש"ח.
נכסים לא שוטפים אחרים	141,377	185,265	168,937	(27,560)	(16.3%)	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורך מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	7,261,329	6,478,280	6,465,829	795,500	12.3%	העליה בעיקר בסעיף נדל"ן להשקעה.
סה"כ נכסים	11,173,851	10,100,629	11,005,755	168,096	1.5%	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 30 ביוני		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	6,798,915	5,826,459	6,135,953	662,962	10.8%	16.6%	יתרת הסעיף עלתה ב-663 מליון ש"ח לעומת 31.12.17 בגין הלוואות בנקאיות והלוואות מאחרים וכן בגין הנפקות האג"ח בחברה ובאשרד בסך כ-438 מליון ש"ח, ואשר שימשו בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-390 מליון ש"ח, רכישת מניות אשרד בסך כ-162 מליון ש"ח, רכישת קרקעות בסך 243 מליון ש"ח והשקעות ברכוש קבוע בסך של כ-50 מליון ש"ח.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2018	2017		באלפי ש"ח	ב- %		
אשראי מתאגידים בנקאיים	649,817	288,018	300,547	349,270	116.2%	125.6%	העליה בסעיף לעומת 31.12.17 של כ-349 מליון ש"ח בגין הלוואות לזמן קצר, נטו שנלקחו בעיקר בחברה סולו כ-105 מליון ש"ח, באשרד כ-263 מליון ש"ח, באשטרום נכסים כ-47 מליון ש"ח ובמגזר הזכיינות כ-30 מליון ש"ח.
הלוואות מאחרים	726,401	144,172	476,976	249,425	52.2%	503.8%	העליה בסעיף לעומת 31.12.17 נובעת מהנפקת ני"ע מסחריים לגופים מוסדיים שנלקחו בחברה סולו בסך 150 מליון ש"ח ובאשרד בסך 100 מליון ש"ח.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	790,745	599,947	785,380	5,365	0.6%	31.8%	אין שינוי מהותי בסעיף ביחס ל-31.12.17. היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 256 מליון ש"ח וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 535 מליון ש"ח.
קבלני משנה וספקים	811,421	731,521	842,666	(31,245)	(3.7%)	10.9%	ירידה של כ-31 מליון ש"ח ביתרת הסעיף בעיקר באשטרום נכסים ובפרויקטים של אשטרום אינטרנשיונל בחו"ל.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	248,327	111,054	208,945	39,382	18.8%	123.6%	במהלך תקופת הדו"ח נוצרו באשרד התחייבות בגין שירותי בניה בפרויקט "מונסון" ביהוד-מונסון, בפרויקט "קריניצקי החדשה" ברמת גן ובפרויקטי תמ"א 38 בקרית אונו ומנגד, גרעו התחייבויות לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות בפרויקטים השונים.
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות	342,409	713,571	635,428	(293,019)	(46.1%)	(52.1%)	עיקר הירידה נובעת מאשרד בה יש ירידה נטו בסך 287 מליון ש"ח בעיקר עקב השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS15 מזקיפת הכנסות ממכירת יח"ד לדו"ח רווח והפסד ומנגד ממקדמות שהתקבלו.
זכאים ויתרות זכות	222,583	252,663	269,681	(30,080)	(11.1%)	(8.8%)	עיקר השינוי מתבטא בירידה בזכאים בגין רכישת נכס בסך 34 מליוני ש"ח באשטרום נכסים. כמו כן יש ירידה של 8 מליון ש"ח בנגזר הפיננסי לזמן קצר בגין נמל המפרץ.
התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה	-	-	289,332	(289,332)	(100%)	-	היתרה ב-31.12.17 הינה סך ההתחייבויות בגין ההשקעה בקניון בת ים שמחציתה נמכרה בינואר 2018.
סה"כ התחייבויות שוטפות	<u>3,791,703</u>	<u>2,840,946</u>	<u>3,808,935</u>	<u>(17,232)</u>	<u>(0.4%)</u>	<u>33.4%</u>	אין שינויי מהותי בסך ההתחייבויות השוטפות לעומת 31.12.17.

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2018	2017		באלפי ש"ח	ב- %	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	766,458	997,250	581,197	185,261	31.8%	העליה בסעיף לעומת 31.12.17 בסך 185 מליון ש"ח היא בעיקר בגין הלוואות לזמן ארוך, נטו שנלקחו בעיקר באשטרום נכסים מבנקים בגרמניה בשל רכישת שלושת הנכסים בגרמניה.
הלוואות מאחרים	435,950	446,237	422,737	13,213	3.1%	אין שינוי מהותי ביתרת הסעיף. הסעיף כולל הלוואות מגופים מוסדיים למימון פרויקטים שונים ממגזר הזכיינות (פרויקט הגדני"ע, בתי המשפט ופרויקט חיפה להשכרה). וכן התחייבות בסך 55 מליון ש"ח בגין פרויקט בת ים (חניוני אמד) באשטרום נכסים.
אגרות חוב	3,429,544	3,350,835	3,372,254	57,290	1.6%	הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך 1,785 מליון ש"ח (1,602 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך 1,392 מליון ש"ח (1,222 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר בסך 789 מליון ש"ח (606 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח הנפיקה החברה סולו אג"ח בסך 197 מליון ש"ח נטו ואשדר הנפיקה אג"ח בסך כ-237 מליון ש"ח. פרעונות בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-341 מליון ש"ח. (החברה 154 מליון ש"ח, אשטרום נכסים 67 מליון ש"ח ואשדר 120 מליון ש"ח).
מכשירים פיננסיים נגזרים	5,599	25,605	11,604	(6,005)	(51.7%)	התחייבות בגין גידור מכשירים פיננסיים בגין פרויקט נמל המפרץ.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	219,441	271,211	226,383	(6,942)	(3.0%)	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	4,856,992	5,091,138	4,614,175	242,817	5.2%	העליה בסך 243 מליון ש"ח הינה בעיקר בהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כ-185 מליון ש"ח וביתרת האג"ח בסך כ-57 מליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות	8,648,695	7,932,084	8,423,130	225,565	2.6%	

ו. הון עצמי

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2018	2017		באלפי ש"ח	ב- %	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,663,966	1,357,701	1,569,455	94,511	6.0%	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה עלה לעומת 31.12.17 ב-95 מליון ש"ח לאחר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 78 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי של 107 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך 35 מליון ש"ח וכן נרשם גידול בהון בסך 54 מליון ש"ח המהווה את ההשפעה המצטברת מאימוץ לראשונה של IFRS15 וכן נירשם קיטון בהון בסך 25 מליון ש"ח הנובע מרכישת מניות אשדר מהמיעוט במחיר גבוה ממחיר ההון של אשדר.
זכויות שאינן מקנות שליטה	861,190	810,844	1,013,170	(151,980)	(15%)	זכויות שאינן מקנות שליטה ירדו בתקופת הדו"ח ב-152 מליון ש"ח לאחר חלוקת דיבידנד למיעוט בסך 85 מליון ש"ח, רכישת מניות אשדר מהמיעוט בסך 136 מליון ש"ח, רווח נקי בסך 46 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך 7 מליון ש"ח.
סה"כ הון עצמי	2,525,156	2,168,545	2,582,625	(57,469)	(2.1%)	סה"כ ההון העצמי ירד ב-57 מליון ש"ח לעומת 31.12.17 ועלה ב-357 מליון ש"ח לעומת 30.6.17. הירידה בהון העצמי נובעת מהירידה בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 152 מליון ש"ח עקב רכישת המיעוט של אשדר ע"י החברה וחלוקת הדיבידנד למיעוט ולבעלי המניות. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 22.5% 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 30 ביוני		לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		ביאור
	2017	2018	2017	2018	
3,740,930	832,841	948,015	1,729,472	1,830,072	הכנסות
3,142,974	710,696	768,578	1,478,335	1,501,263	עלות ההכנסות
597,956	122,145	179,437	251,137	328,809	רווח גולמי
-	-	33,308	-	33,308	רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן
141,022	30,432	61,224	35,290	40,374	עליית ערך נדל"ן להשקעה
39,534	8,242	11,118	16,748	21,626	הוצאות מכירה ושיווק
229,245	54,062	64,423	108,140	122,880	הוצאות הנהלה וכלליות
9,917	(3,803)	(3,933)	4,443	(3,549)	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
480,116	86,470	194,495	165,982	254,436	רווח תפעולי
(182,772)	(48,879)	(68,515)	(99,617)	(119,110)	הוצאות מימון
57,734	21,047	10,526	36,020	17,548	הכנסות מימון
94,852	27,209	23,967	40,535	42,324	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
449,930	85,847	160,473	142,920	195,198	רווח לפני מיסים
70,319	12,210	24,203	25,370	41,653	מיסים על הכנסה
379,611	73,637	136,270	117,550	153,545	רווח נקי
234,812	42,855	89,651	64,448	107,322	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
144,799	30,782	46,619	53,102	46,223	רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

1-12/2017				1-6/2017				1-6/2018				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	8.2%	93,693	1,053,589	1,147,282	9.2%	103,500	1,025,705	1,129,205	קבלנות בניה ותשתית בישראל
16.7%	5,671	28,204	33,875	15.7%	633	3,396	4,029	19.3%	11,345	47,484	58,829	זכיינות
10.3%	60,457	527,638	588,095	9.4%	26,394	255,730	282,124	11.9%	35,260	261,513	296,773	תעשיות
21.8%	43,218	154,733	197,951	19.8%	12,058	48,696	60,754	32.6%	37,470	77,590	115,060	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
1.1%	970	90,857	91,827	0.7%	363	51,542	51,905	(0.2%)	(97)	46,647	46,550	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
73.1%	16,854	6,213	23,067	64.8%	4,165	2,263	6,428	65.0%	18,652	10,044	28,696	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
77.5%	275,122	80,073	355,195	78.5%	136,642	37,530	174,172	72.5%	128,020	48,571	176,591	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
17.4%	120,734	574,324	695,058	14.4%	38,937	232,178	271,115	19.1%	65,374	277,488	342,862	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
16.5%	713,528	3,612,521	4,326,049	15.7%	312,885	1,684,924	1,997,809	18.2%	399,524	1,795,042	2,194,566	סה"כ לפני התאמות
	(5,249)	(382,681)	(387,930)	-	(6,853)	(165,093)	(171,946)		(8,571)	(247,729)	(256,300)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
18.0%	708,279	3,229,840	3,938,119	16.8%	306,032	1,519,831	1,825,863	20.2%	390,953	1,547,313	1,938,266	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
	(110,323)	(86,866)	(197,189)		(54,895)	(41,496)	(96,391)		(62,144)	(46,050)	(108,194)	התאמות בגין איחוד יחסי
16.0%	597,956	3,142,974	3,740,930	14.5%	251,137	1,478,335	1,729,472	18.0%	328,809	1,501,698	1,830,072	סה"כ בהתאם לדו"ח הכספי

החל מהדו"ח התקופתי לשנת 2017 כוללים נתוני תחומי הפעילות של התעשיות ושל נדל"ן מניב להשקעות 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 השוואה תוקנו בהתאם.

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

4-6/2017				4-6/2018				מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	
8.6%	48,734	515,914	564,648	10.1%	56,283	501,578	557,861	קבלנות בניה ותשתית בישראל
18.9%	380	1,630	2,010	20.1%	5,836	23,148	28,984	זכינות
8%	10,863	124,270	135,133	11.9%	18,057	133,395	151,452	תעשיות
19.9%	6,379	25,680	32,059	30.8%	25,241	56,800	82,041	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
(0.8%)	(280)	33,387	33,107	(1.2%)	(318)	26,458	26,140	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
80.2%	2,691	666	3,357	63.4%	10,769	6,209	16,978	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
78.9%	68,782	18,390	87,172	71%	63,535	25,984	89,519	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
14%	15,590	95,995	111,585	19%	34,169	145,205	179,374	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
15.8%	153,139	815,932	969,071	18.9%	213,572	918,777	1,132,349	סה"כ לפני התאמות
	(4,112)	(84,747)	(88,859)		(5,248)	(126,797)	(132,045)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
16.9%	149,027	731,185	880,212	20.7%	208,324	791,980	1,000,334	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
	(26,882)	(20,489)	(47,371)		(28,887)	(23,402)	(52,289)	התאמות בגין איחוד יחסי
14.7%	122,145	710,696	832,841	18.9%	179,437	768,578	948,015	סה"כ בהתאם לדו"ח הכספי

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי: היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדו"ח מסתכם בכ- 1,830 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,729 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 5.8%), ולעומת 3,741 מיליון ש"ח בכל שנת 2017. הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם בכ- 329 מיליון ש"ח לעומת כ- 251 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 30.9%) ולעומת 598 מיליון ש"ח בכל שנת 2017. שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 18.0% לעומת 14.5% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 16.0% בשנת 2017.

היקף ההכנסות המאוחדות ברבעון השני של שנת 2018 מסתכם בכ- 948 מיליון ש"ח לעומת כ- 833 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 13.8%). הרווח הגולמי ברבעון השני לשנת 2018 הסתכם בכ- 179 מיליון ש"ח לעומת כ- 122 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. (עליה של 46.9%). שיעור הרווח הגולמי הוא 18.9% לעומת 14.7% ברבעון המקביל אשתקד.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בישראל היתה ירידה בהכנסות מ- 1,147 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 1,129 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (ירידה של כ- 1.6%). לעומת זאת ברווח הגולמי היתה עליה מ- 94 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל- 104 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של 10.4%) שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עומד על 9.2% לעומת 8.2% בתקופה המקבילה אשתקד. היקף ההכנסות ברבעון השני לשנת 2018 מסתכם ב- 558 מיליון ש"ח לעומת 565 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 1.3%). הרווח הגולמי ברבעון השני של שנת 2018 הסתכם ב- 56 מיליון ש"ח לעומת 49 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 14.5%) שיעור הרווח הגולמי הוא 10.1% לעומת 8.6% ברבעון המקביל אשתקד.

בתחום הזכינות ההכנסות בתקופת הדו"ח הסתכמו ב- 59 מיליון ש"ח לעומת 4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות מורכבות מהכנסות בגין עבודות קבלניות בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, ממכירת דירות בסך של כ- 37 מיליון ש"ח ומתפעול בתי המשפט והשכרת דירות בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. תוצאות הפעילות לעיל מתייחסות לתפעול ותחזוקת 4 בתי המשפט הפעילים ובתקופת הדו"ח גם רווח יזמי מהקמת בית המשפט בבית ים ולראשונה בתקופת הדו"ח עם יישום IFRS15 הכירה החברה ברווח בסך 7 מיליון ש"ח ממכירת דירות בפרויקט בחיפה. כמו כן ברבעון השני של 2018 החלה החברה בהשכרת הדירות להשכרה בפרויקט בחיפה. הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם ב- 11 מיליון ש"ח לעומת 0.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 6 מיליון ש"ח בכל שנת 2017.

בתחום התעשייה הסתכמו ההכנסות ב- 297 מיליון ש"ח לעומת 282 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 5.1%).

הרווח הגולמי בסך 35 מיליון ש"ח לעומת 26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי עומד על 11.9% לעומת 9.3% בתקופה המקבילה אשתקד. השיפור בהכנסות וברווח הגולמי נובע מעליית מחירי הבטון והוזלת עלויות המלט ובנתיבי נוי היתה עלייה הן בכמויות והן במחירי התוצרת.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ- 61 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-115 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ-89.3%).

הרווח הגולמי הסתכם ב-37 מליון ש"ח לעומת 12 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 210%). הגידול נובע מההתקדמות ביצוע הפרויקטים בזמביה.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל היתה ירידה בהכנסות מ-52 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-47 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (ירידה של כ-10.4%).

הרווח גולמי ירד מ-0.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד להפסד של 0.1 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח.

הרווחיות מושפעת מתמהיל הפרויקטים שנמסרו.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל ההכנסות הסתכמו ב-29 מליון ש"ח לעומת 6.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והרווח הגולמי הסתכם ב-19 מליון ש"ח לעומת 4.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 348%). העליה נובעת מהפעלת המלון והמרכז המסחרי בבלגרד.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים היתה עליה בהכנסות מ-174 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-177 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ-1.3%).

הרווח הגולמי ירד מ-137 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-128 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח.

ההכנסות כללו לראשונה בתקופת הדו"ח עם יישום IFRS15 כ-18 מליון ש"ח הכנסות ממכירת פרויקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק).

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר היתה עליה בהכנסות של 72 מליון ש"ח מ-271 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-343 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ-26.4%). עד ליום 31.12.17, הכירה החברה בהכנסות ובעלויות ממכירת דירות מגורים עם מסירת הדירה לקונה. החל מ-1.1.18 מיושם תקן IFRS15 אשר לפיו מכירה החברה בהכנסות ובעלויות מחוזים חתומים למכירת דירות מגורים על פי התקדמות ביצוע הפרויקט.

הרווח הגולמי עלה ב-26 מליון ש"ח מ-39 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-65 מליון ש"ח בתקופת הדו"ח. שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עלה מ-14.4% בתקופה המקבילה אשתקד ל-19.1%. ההכנסות ברבעון השני של שנת 2018 עלו מ-112 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ל-179 מליון ש"ח ברבעון השני (עליה של 61%) והרווח הגולמי עלה מ-16 מליון ש"ח ל-34 מליון ש"ח. שיעור הרווח הגולמי ברבעון השני של שנת 2018 הינו כ-19% לעומת שיעור של 14% ברבעון המקביל אשתקד. העליה בשיעור הרווח הגולמי ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע מהשוני בתמהיל הפרויקטים והדירות שאוכלסו.

ב. רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן : מתייחס לרווח ממכירת מניות אשלון מלונאות בע"מ.

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה : בתקופת הדוח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה נטו בסך 40 מליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן בסך 35 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של 141 מליון ש"ח בכל שנת 2017. החברה ביצעה בתקופת הדוח עדכוני הערכת שווי למספר פרויקטים שבגינם נמצאו אינדיקציות לשינויים בשוויים. השינויים העיקריים הינם שערך הנכס בדיסלדורף שנרכש השנה, לאור השכרת שטחים במחירים גבוהים יותר והשכרת שטחים נוספים בפרויקט שתתם סך של כ-14 מליון ש"ח לעליית הערך, מעדכון שווי בחברת אשלד בסך 22 מליון ש"ח וכן מעדכון שווי הפרויקט להשכרה בחיפה בסך כ-14 מליון ש"ח.

- ד. הוצאות מכירה ושיווק: הוצאות המכירה והשיווק בתקופת הדו"ח הסתכמו ב- 22 מליון ש"ח לעומת 17 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 40 מליון ש"ח בכל שנת 2017.
- ה. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הכלליות הסתכמו ב- 123 מליון ש"ח לעומת 108 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 13.6%) ולעומת 229 מליון ש"ח בכל שנת 2017. העליה הינה בעיקר בסעיף עלויות שכר עבודה כתוצאה מגידול בהיקפי הפעילות ומגידול בכוח האדם.
- ו. הכנסות/הוצאות אחרות: הוצאות אחרות בתקופת הדו"ח הסתכמו ב- 3.6 מליון ש"ח לעומת הכנסות אחרות בסך של כ- 4.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הכנסות אחרות בסך 10 מליון ש"ח בכל שנת 2017.
- ז. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדו"ח ב- 119 מליון ש"ח לעומת 100 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 183 מליון ש"ח בכל שנת 2017. עיקר העליה היא בהוצאות המימון לזמן קצר שעלו מ-9 מליון ש"ח ל-28 מליון ש"ח וכן הפסד מבטוחות סחירות בסך כ- 6 מליון ש"ח לעומת רווח של 21 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הכנסות המימון הסתכמו בתקופת הדו"ח ב- 18 מליון ש"ח לעומת 36 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 58 מליון ש"ח בכל שנת 2017. הירידה של 18 מליון ש"ח בהכנסות המימון נובעת בעיקר מירידת ערך בטוחות סחירות בסך 6 מליון ש"ח לעומת רווח של 21 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ח. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו מסתכם ב- 42 לעומת 41 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 95 מליון ש"ח בכל שנת 2017. עיקר הרווח בתקופת הדו"ח נובע מחוצות המפרץ וממגדלי הוד השרון בסך כ- 8 מליון ש"ח כל אחת, מהחברות הכלולות בגרמניה כ- 10 מליון ש"ח ומסיטיפס כ- 11 מליון ש"ח.
- ט. מיסים על ההכנסה: המיסים על ההכנסה הסתכמו ב- 42 מליון ש"ח לעומת כ- 25 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 70 מליון ש"ח בכל שנת 2017. עיקר המס (כ- 26 מליון ש"ח) הינו באשטרום נכסים.
- י. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדו"ח הסתכם ב- 154 מליון ש"ח לעומת רווח נקי של 118 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה בשיעור של 30.6%). הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה הסתכם ב- 107 מליון ש"ח לעומת כ- 64 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה בשיעור של 66.5%). בכל שנת 2017 הסתכם הרווח הנקי בסך של 380 מליון ש"ח מתוכו כ- 235 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה.

יא. רווח כולל: הרווח הכולל בתקופת הדו"ח הסתכם בכ- 196 מליון ש"ח לעומת רווח כולל של 85 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 129%) ולעומת רווח כולל של 402 מליון ש"ח בכל שנת 2017. הרווח הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך 154 מליון ש"ח, מרווח בגין גידור מכשירים פיננסיים בסך 2.6 מליון ש"ח ומהפרשי תרגום חיוביים בסך כ-40 מליון ש"ח הנובעים מעליית שער הדולר בתקופת הדו"ח ב-5.3% ועליית שער האירו ב-2.4%. בתקופה המקבילה אשתקד היו הפרשי תרגום שליליים בסך 45 מליון ש"ח.

הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות מסתכם ב-142 מליון ש"ח לעומת 36 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5. נזילות ומקורות מימון

ליום 31.12.2017		ליום 30.6.2017		ליום 30.6.2018		
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
23.5%	2,583	21.5%	2,169	22.5%	2,525	הון
42.0%	4,614	50.4%	5,091	43.5%	4,857	התחייבויות לזמן ארוך
34.5%	3,809	28.1%	2,841	34.0%	3,792	התחייבויות לזמן קצר
100%	11,006	100%	10,101	100%	11,174	סה"כ

נכון ליום 30 ביוני 2018 כ- 22.5% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי שירד בתקופת הדו"ח ב-57 מליון ש"ח.

יחס ההון החוזר ליום 30 ביוני 2018 עומד על 1.03 לעומת יחס של 1.28 ביום 30 ביוני 2017, ויחס 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 29 באוגוסט, 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-082350) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2017	2017	2018	2017	2018	
523	158	(22)	134	42	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
(130)	(29)	(175)	(45)	(243)	לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות
393	129	(197)	89	(201)	רכישת קרקעות
(368)	93	2	(68)	(335)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
129	(258)	152	(101)	397	לפעילות) שוטפת
(1)	-	-	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
(3)	1	(1)	(4)	4	לפעילות) השקעה
150	(35)	(44)	(84)	(136)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
651	601	709	650	801	לפעילות) מימון
801	566	665	566	665	מיון מזומנים לנכסים מוחזקים
					למכירה
					הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים
					ושווי מזומנים
					עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
					התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
					התקופה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-201 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של 89 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הסעיפים העיקריים שתרמו לתזרים השלילי הם רכישת קרקעות לבנייה בסך של כ-243 מליון ש"ח ועליה ביתרת הלקוחות בסך של כ-147 מליון ש"ח. ללא סעיף רכישת הקרקעות התזרים הינו חיובי בסך 42 מליון ש"ח. תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת ברבעון השני של שנת 2018 הסתכמו ב-197 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך 129 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-335 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 68 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך 347 מליון ש"ח (בעיקר רכישת הנכסים בגרמניה), השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-43 מליון ש"ח (בעיקר במגזר הזכיינות), ורכישת רכוש קבוע בסך כ-50 מליון ש"ח (מזה כ-20 מליון ש"ח רכישת המשרדים בפרויקט דן).

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-397 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר ששימשו לפעילות מימון בסך 101 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך תקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בסך 434 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 236 מליון ש"ח, קיבלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 599 מליון ש"ח, פרעה אג"ח בסך 341 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 96 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי מניות בסך 78 מליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 85 מליון ש"ח, רכשה זכויות שאינן מקנות שליטה באשרד ושילמה ריביות בסך 111 מליון ש"ח.

להערכת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח, על אף תזרים המזומנים השלילי (לא מתמשך) מפעילות שוטפת (בדוח הסולו ובמאוחד) וגרעון בהון החוזר (בדוח סולו) אין חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן של ההתחייבויות אלו, וכן אין בכך בכדי להצביע כי לחברה קיימת בעיית נזילות וזאת בהתבסס על תזרים מזומנים חזוי שהוצג לדירקטוריון החברה.

האמור לעיל, לרבות ביחס לתזרים המזומנים החזוי (וההנחות בבסיסו), הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך")). הנחות והערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות, בחלקן, בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שלחברה אין כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. אם הנחות ו/או הערכות החברה כאמור לא תתממשנה במלואן או בחלקן עלול לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד במלוא התחייבויותיה.

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 30 ביוני 2018	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	
5,617	6,258	6,881	קבלנות בניה ותשתית בישראל
1,063	1,010	956	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל (*)
511	527	552	תעשיות*
7,191	7,795	8,389	סה"כ

* כולל 50% בחברות כלולות.

7. חוב פיננסי נטו ליום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח):

סה"כ חבירות (ציבוריות)	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים	סה"כ (ללא חברות ציבוריות)	סה"כ חו"ל	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	סה"כ ישראל (ללא חברות ציבוריות)	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	כללי	
6,798,915	1,237,218	2,284,263	3,277,434	137,774	48,734	88,087	953	3,139,660	42,532	764,351	1,790	2,330,987	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
665,033	206,921	192,131	265,981	52,990	5,178	3,897	43,915	212,991	10,414	15,989	25,939	160,649	מזומנים ושווי מזומנים
661,366	246,972	169,240	245,154	35,200	1,701	262	33,237	209,954	0	24,537	0	185,417	השקעות לזמן קצר וחובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
5,472,516	783,325	1,922,892	2,766,299	49,584	41,855	83,928	(76,199)	2,716,715	32,118	723,825	(24,149)	1,984,921	התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי
0	0	0	0	646,472	273,091	317,677	55,704	(646,472)	72,610	241,530	335,000	(1,295,612)	אשראי בין מגזרי
5,472,516	783,325	1,922,892	2,766,299	696,056	314,946	401,605	(20,495)	2,070,243	104,728	965,355	310,851	689,309	התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 ביוני 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 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 חוביה כקבלן עבודות ההקמה בפרויקט נשוא התביעה ואיחור במסירת הבניינים בפרויקט. לפרטים נוספים ראו באור 27(6) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 כפי שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2017.
- ב. 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 באור 27(5) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 כפי שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2017.
- ג. ביום 15 לפברואר 2018, פרסמה החברה הצעת רכש מלאה לרכישת מניות אשר חברה לבניה בע"מ. אסמכתא מספר 2018-01-012579 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). ביום 18 במרס 2018 הושלמה הצעת הרכש בעלות כוללת של כ-162 מיליון ש"ח ובכך אשרד הפכה לחברה פרטית שהינה תאגיד מדווח. אסמכתא מספר 2018-01-015564 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). כתוצאה מהרכישה נוצרה קרן הון מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-24.6 מיליון ש"ח.
- ד. ביום 21 בנובמבר 2017 חתמה חברה בת של אשטרום נכסים באמצעות שותפויות גרמניות על חוזה לרכישת שלושה נכסים בגרמניה. בחודש פברואר 2018 התקיימו התנאים המתלים והעסקה הושלמה. סך עלות ההשקעה הסתכמה בסך של כ-335 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 5א לדוחות הכספיים המצורפים.
- ה. ביום 14 בפברואר 2018 התקבל אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ובכך התקיימו כל התנאים המתלים בקשר עם ההסכם למכירת 50% מהחזקותיה של אשטרום נכסים בחברה המחזיקה במלוא הזכויות בקניון בת-ים. התמורה שהתקבלה הסתכמה בסך של כ-124.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 5ב לדוחות הכספיים המצורפים.
- ו. ביום 19 במרץ 2018, פורסמה הודעה, לפיה התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי, כקבלן המבצע לביצוע פרויקט מגורים "בית בפארק", צומת סביון, אור יהודה הכולל כ-1,429 יח"ד ב-27 ביניינים (ב-9 מגרשים) (להלן בסעיף זה: "הפרויקט") בשטח כולל של כ-210,000 מ"ר עילי. היקף ההכנסות הצפויות של החברה מביצוע העבודה בפרויקט צפוי להסתכם בסך של כ-1.05 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ כדין. (אסמכתא מס' 021144-01-2018) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ז. ביום 26 במרץ 2018, פרסמה החברה דיווח מיידי, לפיו ביום 26 במרץ 2018 החליטה החברה על תשלום דיבידנד לניירות הערך של החברה, בסכום כולל של 78,000 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 10 באפריל 2018 (אסמכתא מס' 024150-01-2018) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ח. ביום 17 באפריל 2018 פרסמה החברה הודעה כי מעלות מאשררת את דירוג המנפיק ilA – Stable בדבר אגרות החוב של החברה (אסמכתא מס' 031767-01-2018) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ט. 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. בהמשך לבקשה לאישור תביעה ייצוגית שהומצאה לסיטיפס בסך של כ- 191 מליון ש"ח, במסגרת הבקשות של המבקשות לעדכן ולתקן את הבקשה לתביעה הייצוגית, העמידו המבקשות את סכום התביעה הכולל על סך של כ- 255 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 5(ו-ז) לדוחות הכספיים המצורפים.

י. ביום 1 במאי 2018 פרסמה החברה הודעה על הקצאה של 194,352,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), על דרך של הרחבת סדרה בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-200,960 אלפי ש"ח. לדוח הצעת המדף ולדיווח מידי בדבר תוצאות המכרז ראו דיווחים מידיים מיום 30 באפריל 2018 ומיום 1 במאי 2018 (אסמכתאות מס' 2018-01-034092 ו-2018-01-034542, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

יא. ביום 5 ליוני 2018 דיווחה אשדר על זכייתה במכרז "מחיר למשתכן" בקרית אונו לבניית 729 יחידות דיור (מתוכן 584 יחידות דיור לרוכשים הזכאים להיכלל במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" ו-145 יחידות דיור, הן דירות למכירה בשוק החופשי). התמורה הינה 424,629 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך 33,073 אלפי ש"ח המשולמות לרמ"י. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 5 ליוני 2018 (אסמכתא מספר 2018-01-034542) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

יב. ביום 5 באוגוסט 2018 דיווחה החברה כי בהמשך לדיווחים מימים: 31 בדצמבר 2017, ביום 20 בפברואר 2018 וביום 1 באוגוסט 2018, בדבר הבקשה שהוגשה מטעם השותפות ברישיון אל הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים (להלן בסעיף זה: "הממונה") לעדכון לוחות הזמנים הקבועים בתכנית העבודה ברישיון, הודיע הממונה למפעילת הרישיון כי עליה להציג עד ליום 20.10.2018 הוכחה כי הצליחה לגייס את הסכום הנדרש לטענת השותפות לטובת ביצוע קידוח החיפוש ולאחריו ישקול הממונה שינוי בדחיית שלבי תכנית העבודה המאושרים (אסמכתאות מס': 2018-01-072802, 2017-01-122388, 2018-01-013842 ו-ש 2018-01-072130 בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים נוספים בדבר רישיון חתרורים ולוחות הזמנים בתכנית העבודה ראו דיווח מידי מיום 5 באוגוסט 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-072802).

9. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 ביוני, 2018 (באלפי ש"ח):

1.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הדולר:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.06.18	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
13,452	6,726	(134,516)	(6,726)	(13,452)

עודף התחייבויות בדולר ארה"ב

2.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.06.18	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
46,884	23,442	(468,841)	(23,442)	(46,884)

עודף התחייבויות באירו

3.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הניירה הניגרית:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.06.18	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
(6,099)	(3,049)	60,987	3,049	6,099

עודף נכסים בניירה ניגרית

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.06.18	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית
השקלית

11,990	6,245	(227,491)	(6,791)	(14,194)
(37,800)	(18,900)	(1,890,019)	18,900	37,800

הלוואות בריבית קבועה
הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית
האירו

29,608	14,790	(576,952)	(14,759)	(29,487)
(588)	(294)	(29,401)	294	588

הלוואות בריבית קבועה
הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית
הדולרית

(1,395)	(698)	(69,757)	698	1,395
---------	-------	----------	-----	-------

הלוואות בריבית משתנה

5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי הוגן ל-30.06.18	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(48,912)	(24,456)	489,115	24,456	48,912	ניירות ערך סחירים
414,134	207,067	(4,141,344)	(207,067)	(414,134)	אגרות חוב

6. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%	שווי בספרים ל- 30.06.18	עלייה של 1%	עלייה של 2%	
27,004	13,502	(1,350,179)	(13,502)	(27,004)	יתרות צמודות למדד המחירים: עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני, 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 (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.נ בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 30.6.18	משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.6.18	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.6.18	ערך האג"ח הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.6.18 (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' (1-2)	כן	28.5.14 27.7.15 18.7.16 26.9.16	603,074,000	502,571,718	503,502	1,688	494,691	522,775	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 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (3)	כן	28.5.14 27.7.15 21.2.16	1,207,072,000	844,950,400	844,950	4,959	831,690	877,228	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' (4)	כן	19.2.17 01.5.18	457,915,000	457,915,000	457,915	9,029	458,019	473,621	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	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:			2,268,061,000	1,805,437,118	1,806,367	15,676	1,784,400	1,873,624							

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 יבוצע 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).

הערות:

- במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים שהתקיימה ביום 18 ביולי 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 60,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סידרה א') בתמורה ברוטו של 58,350,000 ש"ח.
- במסגרת הצעה לציבור מיום 26 בספטמבר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 100,254,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 99,051,000 ש"ח.
- במסגרת הצעה לציבור מיום 21 בפברואר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 205,140,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 206,166 אלפי ש"ח.
- במסגרת הצעה לציבור מיום 1 במאי 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 194,352,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו 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 30 ביוני 2018, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-2.53 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-25.5%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-49.4%.

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: 29 באוגוסט, 2018

נספח א'
דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2018:

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
							רכוש שוטף
665,033	0	13,620	45,548	62,480	0	543,385	מזומנים ושווי מזומנים
612,671	0	1,938	8,129	0	0	602,604	השקעות לזמן קצר
956,989	0	65,007	3,619	515	28,250	859,598	לקוחות והכנסות לקבל
194,174	73,925	3,978	10,662	17,406	57,323	30,880	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,406,340	1,406,340	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
72,368	72,368	0	0	0	0	0	מלאי
							השקעות וחובות לזמן ארוך
1,120,664	1,120,664	0	0	0	0	0	קרעויות
585,333	585,333	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
169,738	0	0	0	0	169,738	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
3,143,738	3,143,738	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,133,939	838,169	0	84,742	0	205,022	6,006	חברות כלולות ואחרות
432,758	0	5,223	6,793	29,042	23,606	368,094	חובות והשקעות אחרים
538,729	538,729	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
12,397	12,397	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
128,980	128,980	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
11,173,851	7,920,643	89,766	159,493	109,443	483,939	2,410,567	סה"כ נכסים
							התחייבויות שוטפות
(649,817)	0	(485)	0	0	0	(649,332)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(726,401)	0	0	0	0	0	(726,401)	אשראי מאחרים *
(811,421)	0	(7,658)	(24,823)	(41,546)	(1,227)	(736,167)	קבלני משנה וספקים
(248,327)	0	0	0	0	0	(248,327)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(342,409)	(53,270)	(6,278)	0	(118,235)	0	(164,626)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(222,583)	(43,605)	(69)	1,090	(14,421)	(19,522)	(146,056)	זכאים ויתרות זכות
							התחייבויות ז"א
(1,458,159)	0	(467)	(599,002)	(69,757)	(231,474)	(557,459)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(3,964,538)	0	0	0	0	(1,581,895)	(2,382,643)	אגרות חוב *
(5,599)	0	0	(5,599)	0	0	0	מכשירים פיננסיים גזורים
(12,901)	0	(58)	0	0	0	(12,843)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
(206,540)	(206,540)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(8,648,695)	(303,415)	(15,015)	(628,334)	(243,959)	(1,834,118)	(5,623,854)	סה"כ התחייבויות
2,525,156	7,617,228	74,751	(468,841)	(134,516)	(1,350,179)	(3,213,287)	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 ושוי 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)	התחייבויות 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 30 ביוני 2018

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2018

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-29	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 הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-20% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-8% וכ-9% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-200 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2018, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-16 מליון ש"ח וכ-11 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 ביוני 2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

800,602	565,970	665,033	מזומנים ושווי מזומנים
656,580	613,133	612,671	השקעות לזמן קצר
682,614	759,399	956,989	לקוחות והכנסות לקבל
181,127	215,135	199,121	חייבים ויתרות חובה
1,592,608	1,398,358	1,406,340	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
70,338	70,354	72,368	מלאי
3,983,869	3,622,349	3,912,522	
556,057	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
4,539,926	3,622,349	3,912,522	

נכסים לא שוטפים

960,353	936,528	1,120,664	קרקעות לבנייה
865,687	682,209	585,333	נדל"ן להשקעה בהקמה
126,362	103,796	164,791	חייבים בגין הסדרי זכיון
2,422,931	2,745,436	3,143,738	נדל"ן להשקעה
993,975	966,295	1,133,939	חברות כלולות
409,559	365,545	432,758	חובות והשקעות אחרות
518,025	493,206	538,729	רכוש קבוע, נטו
12,646	13,057	12,397	נכסים בלתי מוחשיים
156,291	172,208	128,980	מסים נדחים
6,465,829	6,478,280	7,261,329	
11,005,755	10,100,629	11,173,851	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 ביוני 2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
300,547	288,018	649,817	אשראי מתאגידים בנקאיים
476,976	144,172	726,401	הלוואות מאחרים
785,380	599,947	790,745	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
842,666	731,521	811,421	קבלני משנה וספקים
208,945	111,054	248,327	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
635,428	713,571	342,409	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
269,681	252,663	222,583	זכאים ויתרות זכות
3,519,623	2,840,946	3,791,703	
289,332	-	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה
3,808,955	2,840,946	3,791,703	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
581,197	997,250	766,458	הלוואות מתאגידים בנקאיים
422,737	446,237	435,950	הלוואות מאחרים
3,372,254	3,350,835	3,429,544	אגרות חוב
11,604	25,605	5,599	מכשירים פיננסיים נגזרים
12,622	10,822	12,901	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
213,761	260,389	206,540	מסים נדחים
4,614,175	5,091,138	4,856,992	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
56,970	56,970	56,970	הון מניות
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
1,138,010	966,618	1,221,681	יתרת רווח
(179,106)	(219,468)	(168,266)	קרנות
1,569,455	1,357,701	1,663,966	
1,013,170	810,844	861,190	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,582,625	2,168,545	2,525,156	סה"כ הון
11,005,755	10,100,629	11,173,851	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

29 באוגוסט, 2018	גיל גירון מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
	ישעיהו אברמוביץ האחראי הבכיר בתחום הכספים		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2017	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
3,740,930	832,841	948,015	1,729,472	1,830,072	הכנסות
3,142,974	710,696	768,578	1,478,335	1,501,263	עלות ההכנסות
597,956	122,145	179,437	251,137	328,809	רווח גולמי
-	-	33,308	-	33,308	רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן
141,022	30,432	61,224	35,290	40,374	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
738,978	152,577	273,969	286,427	402,491	
39,534	8,242	11,118	16,748	21,626	הוצאות מכירה ושיווק
229,245	54,062	64,423	108,140	122,880	הוצאות הנהלה וכלליות
9,917	(3,803)	(3,933)	4,443	(3,549)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
480,116	86,470	194,495	165,982	254,436	רווח תפעולי
(182,772)	(48,879)	(68,515)	(99,617)	(119,110)	הוצאות מימון
57,734	21,047	10,526	36,020	17,548	הכנסות מימון
94,852	27,209	23,967	40,535	42,324	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
449,930	85,847	160,473	142,920	195,198	רווח לפני מסים על הכנסה
70,319	12,210	24,203	25,370	41,653	מסים על הכנסה
379,611	73,637	136,270	117,550	153,545	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל:
234,812	42,855	89,651	64,448	107,322	בעלי מניות החברה
144,799	30,782	46,619	53,102	46,223	זכויות שאינן מקנות שליטה
379,611	73,637	136,270	117,550	153,545	
					<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
2.84	0.52	1.09	0.78	1.30	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 30 ביוני 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח					
379,611	73,637	136,270	117,550	153,545	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
7,668	4,206	273	1,969	2,590	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(12,333)	11,743	(2,907)	(40,858)	35,170	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
3,489	1,243	(3,353)	(4,572)	4,631	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,176)	17,192	(5,987)	(43,461)	42,391	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
23,264	11,286	-	11,286	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
22,088	28,478	(5,987)	(32,175)	42,391	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
401,699	102,115	130,283	85,375	195,936	סה"כ רווח כולל
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
248,423	64,245	89,067	35,831	142,258	בעלי מניות החברה
153,276	37,870	41,216	49,544	53,678	זכויות שאינן מקנות שליטה
401,699	102,115	130,283	85,375	195,936	

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	סה"כ
בלתי מבוזק 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 (מבוזק)											
-	-	-	54,349	-	-	-	-	-	54,349	14,812	69,161
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ הראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2018 -- ראה באור 22'											
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)											
-	-	-	107,322	-	-	-	-	-	107,322	46,223	153,545
-	-	-	-	-	-	32,346	2,590	-	34,936	7,455	42,391
רווח נקי סה"כ רווח כולל אחר											
-	-	-	107,322	-	-	32,346	2,590	-	142,258	53,678	195,936
סה"כ רווח כולל עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (באור 25')											
-	-	-	-	-	-	-	-	(24,609)	(24,609)	(136,156)	(160,765)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	513	26	539
-	-	-	(78,000)	-	-	-	-	-	(78,000)	-	(78,000)
עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד לבעלי המניות											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(84,866)	(84,866)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	526	526
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה מיון זכויות שאינן מקנות שליטה											
56,970	553,581	25,013	1,221,681	909	135,683	(255,495)	(4,114)	(70,262)	1,663,966	861,190	2,525,156
יתרה ליום 30 ביוני, 2018											

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
56,970	553,581	25,013	956,170	113,447	(270,520)	(14,372)	(43,395)	1,376,894	2,171,728
יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)									
-	-	-	64,448	-	-	-	-	64,448	117,550
-	-	-	-	11,286	(41,872)	1,969	-	(28,617)	(32,175)
רווח נקי סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר									
-	-	-	64,448	11,286	(41,872)	1,969	-	35,831	85,375
-	-	-	-	-	-	-	(1,024)	(1,024)	188
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(815)
-	-	-	(54,000)	-	-	-	-	(54,000)	(54,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,584)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(347)
סה"כ רווח (הפסד) כולל עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד לבעלי המניות דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה מיון זכויות שאינן מקנות שליטה									
56,970	553,581	25,013	966,618	124,733	(312,392)	(12,403)	(44,419)	1,357,701	2,168,545
יתרה ליום 30 ביוני, 2017									

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
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
-	-	-	89,651	-	-	-	-	-	89,651	46,619	136,270
-	-	-	-	-	(857)	273	-	-	(584)	(5,403)	(5,987)
-	-	-	89,651	-	(857)	273	-	-	89,067	41,216	130,283
-	-	-	-	-	-	-	-	-	258	13	271
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	325	325
56,970	553,581	25,013	1,221,681	909	135,683	(255,495)	(4,114)	(70,262)	1,663,966	861,190	2,525,156

יתרה ליום 1 באפריל, 2018

רווח נקי
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל
עלות תשלום מבוסס מניות
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

יתרה ליום 1 באפריל, 2017

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה

מיון זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2017

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי 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	-	113,447	(270,520)	(14,372)	(43,395)	1,376,894	794,834	2,171,728	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)
-	-	-	-	-	-	-	-	234,812	144,799	379,611	רווח נקי
-	-	-	-	-	(17,321)	7,668	-	13,611	8,477	22,088	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	-	-	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)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
-	-	-	-	-	-	-	-	(54,000)	-	(54,000)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	282	282	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
56,970	553,581	25,013	396	135,683	(287,841)	(6,704)	(45,653)	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 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2017	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

379,611	73,637	136,270	117,550	153,545
---------	--------	---------	---------	---------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(94,852)	(27,209)	(23,967)	(40,535)	(42,324)
(141,022)	(30,432)	(61,224)	(35,290)	(40,374)
170,907	72,671	61,368	94,816	92,337
41,863	10,734	17,426	21,221	31,016
(19,616)	(8,574)	1,713	(4,653)	(3,098)
32,693	(326)	12,501	3,936	22,926
-	-	(33,308)	-	(33,308)

חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
עלויות ריבית, נטו
פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים נגזרים
מסים נדחים, נטו
רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן
ביטול הפרשה לירידת ערך קרקעות לבנייה, חובות
והשקעות

(4,651)	-	-	(4,375)	-
(1,363)	(146)	20,275	(1,467)	20,875
5,310	10,198	13,456	9,137	11,342
(26)	(13)	2	(26)	6
(832)	(1,262)	(409)	(2,491)	277
(359)	31	271	(815)	539
(1,305)	(567)	(1,984)	(930)	(2,434)
(6,612)	(415)	(2,819)	(318)	(3,371)
(6,899)	(884)	(4,745)	(579)	(7,651)

שערוך הלוואות לזמן ארוך
שערוך אגרות חוב
הפסד (רווח) מממוש ומעליית ערך השקעות
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות
רווח מממוש רכוש קבוע
שערוך חובות לקוחות לזמן ארוך
רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון

(26,764)	23,806	(1,444)	37,631	46,758
----------	--------	---------	--------	--------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

68,532	61,529	(131,078)	(50,074)	(147,271)
(33,306)	68,576	(32,778)	22,606	22,526
171,339	(54,820)	13,389	29,478	(23,398)

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים
ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי בבניינים ושטחי מסחר למכירה
בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות
ובמלאי
עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות
זכות

206,565	75,285	(150,467)	2,010	(148,143)
---------	--------	-----------	-------	-----------

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

15,500	5,250	3,003	5,750	6,053
(51,885)	(20,191)	(9,510)	(29,356)	(16,582)

דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו, נטו

(36,385)	(14,941)	(6,507)	(23,606)	(10,529)
----------	----------	---------	----------	----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת לפני רכישת קרקעות

523,027	157,787	(22,148)	133,585	41,631
(130,058)	(28,823)	(174,932)	(44,594)	(242,884)

רכישת קרקעות לבנייה, נטו

392,969	128,964	(197,080)	88,991	(201,253)
---------	---------	-----------	--------	-----------

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 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2017	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
(53,899)	(39,174)	(3,863)	(40,036)	(346,679)
(490,071)	(61,843)	(11,179)	(100,170)	(43,352)
48,651	212,142	21,196	91,592	44,313
(65,621)	(20,056)	(26,039)	(36,262)	(49,611)
8,037	1,615	1,775	5,607	6,601
33,460	504	(37,428)	4,794	(74,714)
4,642	1,152	1,237	2,280	2,443
-	-	-	-	124,809
-	-	40,000	-	40,000
(25,468)	(4,456)	(14,603)	(6,882)	(33,369)
(679)	-	491	(679)	491
245,621	5,109	3,189	16,036	4,089
(72,607)	(2,137)	(3,050)	(4,817)	(40,998)
278	-	30,272	-	30,518
(367,656)	92,856	1,998	(68,537)	(335,459)
562,896	123,965	434,052	384,899	434,052
(466,577)	(275,216)	(275,702)	(327,750)	(341,270)
357,734	189,429	7,870	303,152	236,303
(424,781)	(133,956)	(76,628)	(219,457)	(95,814)
302,848	6,144	235,386	(42,519)	598,695
(211,908)	(81,137)	(69,735)	(111,849)	(111,248)
-	-	-	-	(160,765)
113,595	-	-	188	-
(54,000)	(54,000)	(78,000)	(54,000)	(78,000)
(50,320)	(33,013)	(25,414)	(33,584)	(84,866)
129,487	(257,784)	151,829	(100,920)	397,087
(1,654)	-	-	-	-
(2,881)	477	(1,212)	(3,901)	4,056
150,265	(35,487)	(44,465)	(84,367)	(135,569)
650,337	601,457	709,498	650,337	800,602
800,602	565,970	665,033	565,970	665,033

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

מיון מזומנים לנכסים מוחזקים למכירה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

נספח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2017	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
-	-	(92)	-	(92)
-	-	29,500	-	29,500
-	-	84,565	-	84,565
-	-	(25,281)	-	(25,281)
-	-	33,308	-	33,308
-	-	(82,000)	-	(82,000)
-	-	40,000	-	40,000

תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת

הון חוזר
נדל"ן להשקעה
השקעה בשותפות כלולה
מיסים נידחים
רווח ממימוש
חייבים בגין מכירת מניות

פעילויות מהותיות שלא במזומן

(48,009)	-	-	-	-
(39,281)	-	-	-	-
(87,290)	-	-	-	-

רכישת קרקעות לבניה
השקעה בנדל"ן להשקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2018 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו 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 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 כוללת 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 15.

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 30 ביוני, 2018</u>			
<u>נכסים</u>			
956,989	206,830	750,159	לקוחות והכנסות לקבל
199,121	353	198,768	חייבים ויתרות חובה
1,406,340	(604,768)	2,011,108	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
1,120,664	(1,425)	1,122,089	קרקעות
538,729	(1,311)	540,040	רכוש קבוע
128,980	(24,533)	153,513	מיסים נידחים
<u>התחייבויות</u>			
248,327	(71,805)	320,132	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
342,409	(454,128)	796,537	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות
206,540	2,324	204,216	ומקרקעין
			מיסים נדחים
<u>הון</u>			
861,190	2,061	859,129	זכויות שאינן מקנות שליטה
(168,266)	14,402	(182,668)	קרנות הון
1,221,681	82,292	1,139,389	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-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2018</u>			
1,830,072	218,299	1,611,773	הכנסות
1,501,263	168,983	1,332,280	עלות ההכנסות
328,809	49,316	279,493	רווח גולמי
33,308	-	33,308	רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן
40,374	-	40,374	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
402,491	49,316	353,175	
21,626	(352)	21,978	הוצאות מכירה ושיווק
122,880	-	122,880	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,549)	-	(3,549)	הוצאות אחרות, נטו
254,436	49,668	204,768	רווח תפעולי
(119,110)	(12,530)	(106,580)	הוצאות מימון
17,548	-	17,548	הכנסות מימון
42,324	-	42,324	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
195,198	37,138	158,060	רווח לפני מסים על ההכנסה
41,653	7,544	34,109	מסים על ההכנסה
153,545	29,594	123,951	רווח נקי
107,322	27,943	79,379	מיוחס ל:
46,223	1,651	44,572	בעלי מניות החברה
153,545	29,594	123,951	זכויות שאינן מקנות שליטה
1.30	0.34	0.96	רווח נקי בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)
ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2018			
948,015	138,592	809,423	הכנסות
768,578	104,454	664,124	עלות ההכנסות
179,437	34,138	145,299	רווח גולמי
33,308	-	33,308	רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן
61,224	-	61,224	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
273,969	34,138	239,831	
11,118	135	10,983	הוצאות מכירה ושיווק
64,423	-	64,423	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,933)	-	(3,933)	הוצאות אחרות, נטו
194,495	34,003	160,492	רווח תפעולי
(68,515)	(11,367)	(57,148)	הוצאות מימון
10,526	-	10,526	הכנסות מימון
23,967	-	23,967	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
160,473	22,636	137,837	רווח לפני מסים על ההכנסה
24,203	4,645	19,558	מסים על ההכנסה
136,270	17,991	118,279	רווח נקי
89,651	18,470	71,181	מיוחס ל:
46,619	(479)	47,098	בעלי מניות החברה
136,270	17,991	118,279	זכויות שאינן מקנות שליטה
1.09	0.23	0.86	רווח נקי בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

ג. 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 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 מוגדים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד ימדדו לפי עלות מופחתת.
- נכסי חוב אשר מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא גם גביית תזרימי מזומנים 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, ייקפו להון. החברה בחרה ליישם את התיקונים באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך). ליישומם של התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומםIFRS 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.

החברה בחנה 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	30 ביוני		31 בדצמבר	30 ביוני	
2017	2017	2018	2017	2017	2018
אלפי ש"ח					

נכסים פיננסיים

121,510	121,918	116,358	95,851	98,534	94,172	חייבים בגין הסדרי זכיון (1)
---------	---------	---------	--------	--------	--------	-----------------------------

התחייבויות פיננסיות

656,901	746,690	804,908	640,856	734,178	790,006	הלוואות בריבית קבועה (1)
4,180,128	4,072,190	4,141,344	3,900,608	3,862,828	4,010,470	אגרות חוב (2)
4,837,029	4,818,880	4,946,252	4,541,464	4,597,006	4,800,476	

(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.

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018 (בלתי מבוקר)											
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
אלפי ש"ח											
938,726	58,829	235,174	115,060	46,550	28,696	170,530	342,862	1,936,427	-	(106,355)	1,830,072
190,479	-	61,599	-	-	-	6,061	-	258,139	(256,300)	(1,839)	-
1,129,205	58,829	296,773	115,060	46,550	28,696	176,591	342,862	2,194,566	(256,300)	(108,194)	1,830,072
1,025,705	47,484	261,513	77,590	46,647	10,044	48,571	277,488	1,795,042	(247,729)	(46,050)	1,501,263
103,500	11,345	35,260	37,470	(97)	18,652	128,020	65,374	399,524	(8,571)	(62,144)	328,809
-	-	-	-	-	-	33,308	-	33,308	-	-	33,308
-	14,089	-	-	-	1,306	27,750	-	43,145	1,276	(4,047)	40,374
1,703	1,319	14,720	-	1,701	2,341	1,369	7,689	30,842	-	(9,216)	21,626
49,517	4,601	13,822	15,703	2,850	5,640	19,405	16,212	127,750	346	(5,216)	122,880
52,280	19,514	6,718	21,767	(4,648)	11,977	168,304	41,473	317,385	(7,641)	(51,759)	257,985
הוצאות אחרות, נטו											
(3,549)											
רווח תפעולי											
254,436											
הוצאות מימון, נטו											
101,562											
רווחי חברות כלולות											
42,324											
רווח לפני מסים על ההכנסה											
195,198											

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני, 2017 (בלתי מבוקר)

נתונים עד 2017, 2017/2018, 2018/2019											
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	
1,029,583	4,029	226,844	60,754	51,905	6,428	271,115	1,824,830	-	(95,358)	1,729,472	הכנסות מלקוחות חיצוניים
117,699	-	55,280	-	-	-	-	172,979	(171,946)	(1,033)	-	הכנסות בין מגזריות
1,147,282	4,029	282,124	60,754	51,905	6,428	271,115	1,997,809	(171,946)	(96,391)	1,729,472	סה"כ ההכנסות
1,053,589	3,396	255,730	48,696	51,542	2,263	232,178	1,684,924	(165,093)	(41,496)	1,478,335	עלות ההכנסות
93,693	633	26,394	12,058	363	4,165	38,937	312,885	(6,853)	(54,895)	251,137	רווח גולמי
-	-	-	-	-	5,329	-	44,211	1,889	(10,810)	35,290	עליית ערך נדל"ן להשקעה
509	794	12,990	-	1,264	7	7,732	24,740	-	(7,992)	16,748	הוצאות מכירה ושיווק
48,301	2,476	13,205	14,274	5,356	1,311	14,225	112,313	291	(4,464)	108,140	הוצאות הנהלה וכלליות
44,883	(2,637)	199	(2,216)	(6,257)	8,176	16,980	220,043	(5,255)	(53,249)	161,539	רווח (הפסד) מפעילות
										4,443	הכנסות אחרות, נטו
										165,982	רווח תפעולי
										63,597	הוצאות מימון, נטו
										40,535	רווחי חברות כלולות
										142,920	רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018 (בלתי מבוקר)											
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
אלפי ש"ח											
הכנסות מלקוחות חיצוניים	459,905	28,984	119,865	82,041	26,140	16,978	86,005	179,374	999,292	-	948,015
הכנסות בין מגזריות	97,956	-	31,587	-	-	-	3,514	-	133,057	(132,045)	-
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	557,861	28,984	151,452	82,041	26,140	16,978	89,519	179,374	1,132,349	(132,045)	948,015
	501,578	23,148	133,395	56,800	26,458	6,209	25,984	145,205	918,777	(126,797)	768,578
רווח גולמי	56,283	5,836	18,057	25,241	(318)	10,769	63,535	34,169	213,572	(5,248)	179,437
רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן	-	-	-	-	-	-	33,308	-	33,308	-	33,308
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	14,089	-	-	-	1,334	51,202	-	66,625	303	61,224
הוצאות מכירה ושיווק	315	943	7,654	-	896	1,337	997	3,723	15,865	-	11,118
הוצאות הנהלה וכלליות	25,163	2,461	6,426	9,674	481	3,374	10,199	8,794	66,572	175	64,423
רווח (הפסד) מפעילות	30,805	16,521	3,977	15,567	(1,695)	7,392	136,849	21,652	231,068	(5,120)	198,428
הוצאות אחרות, נטו											(3,933)
רווח תפעולי											194,495
הוצאות מימון, נטו											57,989
רווחי חברות כלולות											23,967
רווח לפני מסים על ההכנסה											160,473

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017 (בלתי מבוקר)											
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה אשטרום נכסים	נדל"ן מניב להשקעה-אשדר	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
אלפי ש"ח											
הכנסות מלקוחות חיצוניים	502,447	2,010	107,747	32,059	33,107	3,357	87,172	879,484	-	(46,643)	832,841
הכנסות בין מגזריות	62,201	-	27,386	-	-	-	-	89,587	(88,859)	(728)	-
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	564,648	2,010	135,133	32,059	33,107	3,357	87,172	969,071	(88,859)	(47,371)	832,841
	515,914	1,630	124,270	25,680	33,387	666	18,390	815,932	(84,747)	(20,489)	710,696
רווח (הפסד) גולמי	48,734	380	10,863	6,379	(280)	2,691	68,782	153,139	(4,112)	(26,882)	122,145
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	5,195	36,364	41,559	866	(11,993)	30,432
הוצאות מכירה ושיווק	152	137	6,597	-	647	-	493	12,299	-	(4,057)	8,242
הוצאות הנהלה וכלליות	23,502	867	6,344	7,364	2,718	688	7,146	55,776	143	(1,857)	54,062
רווח (הפסד) מפעילות	25,080	(624)	(2,078)	(985)	(3,645)	7,198	97,507	126,623	(3,389)	(32,961)	90,273
הוצאות אחרות, נטו											(3,803)
רווח תפעולי											86,470
הוצאות מימון, נטו											27,832
רווחי חברות כלולות											27,209
רווח לפני מסים על ההכנסה											85,847

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (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 - אשטרום נכסים	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
2,064,953	33,875	473,112	197,951	91,827	23,067	355,195	695,058	3,935,038	-	(194,108)	3,740,930
276,028	-	114,983	-	-	-	-	-	391,011	(387,930)	(3,081)	-
2,340,981	33,875	588,095	197,951	91,827	23,067	355,195	695,058	4,326,049	(387,930)	(197,189)	3,740,930
2,150,479	28,204	527,638	154,733	90,857	6,213	80,073	574,324	3,612,521	(382,681)	(86,866)	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)	42,501	-	-	-	12,563	116,781	475	172,305	3,434	(34,717)	141,022
3,292	1,415	27,563	-	2,913	1,073	4,922	16,350	57,528	-	(17,994)	39,534
95,979	8,158	26,952	22,582	16,243	4,119	33,539	30,639	238,211	643	(9,609)	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 מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות											
הכנסות מלקוחות חיצוניים											
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות											
רווח (הפסד) גולמי											
עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות											
רווח (הפסד) מפעילות											
הכנסות אחרות, נטו											
רווח תפעולי											
הוצאות מימון, נטו											
רווחי חברות כלולות											
רווח לפני מסים על ההכנסה											
9,917											
480,116											
125,038											
94,852											
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- 335 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.
- 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 מהרבעון הראשון של שנת 2018 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 אשדור את כל המניות המוחזקות על ידי בעלי המניות למעט החזקות החברה והחזקות חברת אשדור ייזום ובנייה (1997) בע"מ, החברה הבת של אשדור. ביום 18 במרס 2018 הושלמה הצעת הרכש בעלות כוללת של כ- 162 מיליון ש"ח (כולל בגין אופציות שמומשו על ידי מנכ"ל אשדור) ובכך אשדור 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. בחודש באפריל 2018 הומצאה לסיטיפס, חברה כלולה, בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגדה 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 הצידוד 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 בוחנת סיטיפס את הבקשה ואת הטענות שבבסיסה ואין באפשרותה ובאפשרות היועצים המשפטיים שלה להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל. לא נרשמה הפרשה בדוחותיה הכספיים של סיטיפס בגין תביעה זו.

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

ז. בהמשך לאמור בבאור 14ג(2) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר בקשה לאישור תביעה ייצוגית שהומצאה לסיטיפס בסך של כ- 191 מליון ש"ח, במסגרת הבקשות של המבקשות לעדכן ולתקן את הבקשה לתביעה הייצוגית, העמידו המבקשות את סכום התביעה הכולל על סך של כ- 255 מליון ש"ח. במהלך החודשים מאי עד יולי 2018 התנהלו דיונים והוגשו מסמכים לבית המשפט וכן הוגשה עמדת היועץ המשפטי לממשלה. על יסוד עמדת היועץ המשפטי לממשלה, שתמכה בטענות סיטיפס, מעריכים היועצים המשפטיים של סיטיפס, בזהירות המתבקשת, כי סיכוייה של הבקשה לאישור להתקבל נמוכים מ-50%. לא נרשמה הפרשה בדוחותיה הכספיים של סיטיפס בגין בקשה זו.

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 13ב(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. ההסכם כולל התחייבות אשטרום נכסים לשיפוי הרוכש בגין נזקים ותביעות לתקופה של 4 שנים ממועד ההשלמה (כאשר הרוכשת תישא בהשתתפות עצמית של עד 0.5 מיליון ש"ח ומעבר לו תישא אשטרום נכסים). כמו כן, התחייבה אשטרום נכסים לשאת בכל תשלום אשר החברה הבת הנמכרת תחוב בו בגין מיסים שיידרשו עד וכולל לשנת 2017 וזאת לתקופה של 7 שנים שימנו ממועד הגשת דוח מס לכל שנה.

ביום 6 ביוני, 2018 התקבל אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעסקה ובהמשך להסכמת התאגידים הבנקאיים שהתקבלה, התקיימו התנאים המתלים להסכם. בהתאם להסכם קיבלה אשטרום נכסים בחודש יוני 2018 סך של 40 מליון ש"ח. יתרת התמורה בסך של כ- 42 מיליון ש"ח וכ- 40 מיליון ש"ח ישולמו לאשטרום נכסים בשני תשלומים לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד התקיימות התנאים המתלים ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2019, בהתאמה. להבטחת התשלום השני והשלישי נרשמו לטובת החברה שעבודים על המניות הנמכרות. בגין העסקה הכירה אשטרום נכסים ברבעון השני של שנת 2018 ברווח לפני מס בסך של כ- 33.3 מיליון ש"ח.

י. ביום 10 במאי 2018 דיווחה אשטרום נכסים כי החברה המחזיקה בקניון בבת-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 מיליון ש"ח, הכוללים אופציה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח. ביום 20 ביוני, 2018 הושלמה רכישת הנכס וזאת בעקבות התקיימות תנאים מתלים שהתקיימו בין הצדדים.

לחברה המחזיקה בקניון ניתנה 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 זכויות 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 מיליון ש"ח בתוספת דמי היתר בסך משוער של כ- 21 מיליון 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 מיליון ש"ח וכן בעסקת "קומבינציה תמורות" ביחס של 30% לצד השלישי בנוגע לזכויות המגורים.

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

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

יב. ביום 5 ביוני 2018 נודע לאשדר על זכייתה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לחכירת ארבעה מתחמי מגורים שונים בקרית אונו (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין טרם עברו פרצלציה. התמורה בגין המקרקעין המיועדים לבניית 729 יחידות דיור (מתוכן 584 יחידות דיור הן דירות לרוכשים הזכאים להיכלל במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" ו- 145 יחידות דיור, הן דירות למכירה בשוק החופשי) הינה בסך של כ- 424.6 מליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות הפיתוח בסך של כ- 33 מליון ש"ח המשולמות לרמ"י. בנוסף, בעת הוצאת היתר הבניה ישולמו אגרות והיטלי פיתוח נוספים לעירייה כמפורט בחוברת המכרז. במסגרת המכרז, התחייבה אשדר למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל בתוכנית "מחיר למשתכן" במחיר הנע בין 11,483 ש"ח למ"ר לבין 12,059 ש"ח למ"ר דירתי בתוספת מע"מ. בכוונת אשדר להגיש בקשה להקלה לתוספת יח"ד בפרויקט. ככל שהבקשה תתקבל, הדירות הנוספות ימכרו בשוק החופשי. המגרשים עתידים להימסר לאשדר תוך כ- 18 חודשים ממועד הזכיה ולהערכת אשדר משך בניית הפרויקט צפויה להיות כ- 3 שנים ממועד מסירת המקרקעין.

F:\W2000\w2000\921326\M\18\C6-ASHTROM GROUP-IFRS.docx

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 439 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2018 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 26 מליון ש"ח וכ- 33 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 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 30 ביוני 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 30 ביוני 2017 (*)	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

271,500	297,689	164,368	מזומנים ושווי מזומנים
104,818	101,412	185,417	השקעות לזמן קצר
233,753	315,637	249,532	לקוחות והכנסות לקבל
53,879	73,013	47,112	חייבים ויתרות חובה
267,405	285,693	344,470	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
931,355	1,073,444	990,899	

נכסים לא שוטפים

1,710,783	1,554,125	1,974,489	השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות
857,353	762,270	873,527	הלוואות ושטרי הון לחברות ושותפויות מוחזקות
115,529	99,952	133,499	חייבים בגין הסדר זכיון
272,787	273,043	273,085	חובות והשקעות אחרות
228,795	220,785	247,082	רכוש קבוע
57,664	68,621	54,664	מסים נדחים
3,242,911	2,978,796	3,556,346	
4,174,266	4,052,240	4,547,245	

(*) סווג מחדש.

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

לשנה שהסתיימה

ביום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2017 (*)	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

80,262	115,000	184,500	אשראי מתאגידים בנקאיים
110,000	110,000	260,000	הלוואות מאחרים
285,869	203,319	279,894	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
278,677	273,891	276,088	קבלני משנה וספקים
75,859	73,228	96,726	מקדמות ממזמיני עבודות
74,575	84,437	63,849	זכאים ויתרות זכות
23,099	21,174	9,285	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
928,341	881,049	1,170,342	

התחייבויות לא שוטפות

29,581	31,053	28,081	הלוואות מתאגידים בנקאיים
71,925	163,866	69,810	הלוואות מאחרים
1,556,035	1,586,597	1,601,979	אגרות חוב
11,604	25,605	5,599	מכשירים פיננסיים נגזרים
7,325	6,369	7,468	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,676,470	1,813,490	1,712,937	

הון

56,970	56,970	56,970	הון המניית
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
1,138,010	966,618	1,221,681	יתרת רווח
(179,106)	(219,468)	(168,266)	קרנות הון
1,569,455	1,357,701	1,663,966	
4,174,266	4,052,240	4,547,245	

(*) סווג מחדש.

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

29 באוגוסט, 2018

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 (*)	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 (*)	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח					
1,624,779	414,939	367,462	809,638	784,633	הכנסות
1,472,604	376,650	327,245	736,581	699,105	עלות ההכנסות
152,175	38,289	40,217	73,057	85,528	רווח גולמי
60,284	13,660	15,232	28,327	30,875	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
1,585	258	345	590	1,899	הוצאות אחרות, נטו
90,306	24,371	24,640	44,140	52,754	רווח תפעולי
60,847	20,312	17,096	33,765	29,268	הכנסות מימון
(95,994)	(23,422)	(28,766)	(48,448)	(54,072)	הוצאות מימון
188,742	21,594	79,681	34,991	82,372	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
243,901	42,855	92,651	64,448	110,322	רווח לפני מסים על ההכנסה
9,089	-	3,000	-	3,000	מסים על ההכנסה
234,812	42,855	89,651	64,448	107,322	רווח נקי המיוחס לחברה

(*) סווג מחדש.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2017	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
234,812	42,855	89,651	64,448	107,322	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
7,668	4,206	273	1,969	2,590	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
(17,321)	5,898	(857)	(41,872)	32,346	
(9,653)	10,104	(584)	(39,903)	34,936	
					סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:
17,539	11,286	-	11,286	-	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
5,725	-	-	-	-	
23,264	11,286	-	11,286	-	
13,611	21,390	(584)	(28,617)	34,936	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
248,423	64,245	89,067	35,831	142,258	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
2017	(* 2017)	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

234,812	42,855	89,651	64,448	107,322
---------	--------	--------	--------	---------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(188,742)	(21,594)	(79,681)	(34,991)	(82,372)
89,367	35,349	32,485	40,286	41,941
(19,616)	(8,574)	1,713	(4,653)	(3,098)
(29,703)	(7,740)	(7,655)	(15,043)	(15,007)
327	969	1,115	746	825
6,589	1,653	2,195	3,326	3,747
(6,479)	(884)	(3,930)	(579)	(6,298)
(89)	(372)	(270)	(389)	(298)
(26)	(13)	2	(26)	6
(18)	-	(14)	(17)	(14)
4,020	991	1,106	1,926	2,133
9,089	-	3,000	-	3,000
1,005	135	40	49	143
396	-	258	-	513
(133,880)	(80)	(49,636)	(9,365)	(54,779)

רווח בגין חברות ושותפויות מוחזקות
עלויות ריבית
הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים נגזרים
שערך הלוואות לזמן ארוך לחברות ושותפויות
כלולות
שחיקת הלוואות לזמן ארוך
שערך אגרות חוב
רווח מחייבים בגין הסדר זיכיון
ירידת ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
הפסד (רווח) מממוש ומעליית ערך השקעות
רווח מממוש 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	29,311	(39,270)	(4,859)	(15,779)
21,344	26,567	(5,185)	9,450	(1,439)
32,878	30,094	(12,140)	30,247	20,867
2,172	(14,112)	8,129	(3,263)	(2,589)
3,748	(23,287)	(23,596)	(1,083)	(2,651)

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

137,167	48,573	(72,062)	30,492	(1,591)
---------	--------	----------	--------	---------

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה
בחברה עבור:

82,063	53,245	24,710	53,245	52,380
--------	--------	--------	--------	--------

דיבידנד שהתקבל

320,162	144,593	(7,337)	138,820	103,332
---------	---------	---------	---------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת של החברה

(*) סווג מחדש.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2017	(* 2017	2018	(* 2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>					
(2,219)	(23)	(9,766)	(23)	(171,687)	השקעה בחברות מוחזקות מתן הלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות
(133,444)	(14,360)	(67,044)	(72,098)	(91,993)	השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
(16,884)	(2,852)	(4,890)	(4,698)	(14,301)	גביית חובות בגין הסדרי זכיון
4,642	1,152	1,237	2,280	2,443	רכישת רכוש קבוע
(5,635)	(757)	(9,164)	(3,652)	(20,550)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
18	-	144	17	144	השקעה בפקדונות לזמן ארוך
(689)	-	-	-	-	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(9,940)	114,966	(13,771)	(6,534)	(80,599)	
(164,151)	98,126	(103,254)	(84,708)	(376,543)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>					
260,934	-	196,849	260,934	196,849	הנפקת אגרות חוב
(187,709)	(154,208)	(154,208)	(154,208)	(154,208)	פרעון אגרות חוב
(21,471)	(5,376)	(5,460)	(10,703)	(10,859)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(54,738)	20,000	34,500	(20,000)	254,238	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(89,367)	(35,349)	(32,485)	(40,286)	(41,941)	ריבית ששולמה
(54,000)	(54,000)	(78,000)	(54,000)	(78,000)	דיבידנד לבעלי המניות
(146,351)	(228,933)	(38,804)	(18,263)	166,079	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
9,660	13,786	(149,395)	35,849	(107,132)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
261,840	283,903	313,763	261,840	271,500	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
271,500	297,689	164,368	297,689	164,368	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(*) סווג מחדש.

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 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 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 30 ביוני, 2018</u>

1,974,489	96,694	1,877,795	נכסים השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
-----------	--------	-----------	---

(168,266)	14,402	(182,668)	הון קרנות הון
1,221,681	82,292	1,139,389	יתרת רווח

בדוחות על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	
			<u>ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2018</u>

82,372	27,943	54,429	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות
107,322	27,943	79,379	מוחזקות, נטו רווח נקי המיוחס לחברה

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	
			<u>ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2018</u>

79,681	18,470	61,211	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות
89,651	18,470	71,181	ושותפויות מוחזקות, נטו רווח נקי המיוחס לחברה

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 22' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

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.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומםIFRS 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.

החברה בחנה את האפשרויות השונות ליישום התקן החדש למפרע. להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומם לא צפויה להיות 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 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.
- ב. 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.
- 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\6-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 מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרס 2018 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

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

אני, גיל גירון, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרוס בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

29.08.2018

תאריך

גיל גירון, מנכ"ל

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 השני 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

29.8.2018

אורן נוסבאום, משנה למנכ"ל לכספים ולפיתוח עסקי

תאריך

הצהרת מנהלים

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

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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 ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים 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 מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

29.08.2018

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

תאריך

29 באוגוסט 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 29 באוגוסט 2018 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 באוגוסט 2018 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון