



קבוצת אשדוד בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2018

קבוצת אשטרום בע"מ

30 בספטמבר 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 בספטמבר, 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר, 2018 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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"ל¹ - 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 בספטמבר		לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
3,740,930	1,002,991	910,225	2,732,463	2,740,297	הכנסות
597,956	148,321	191,202	399,458	520,011	רווח גולמי
480,116	146,456	139,424	312,438	393,860	רווח תפעולי
449,930	138,596	126,358	281,516	321,556	רווח לפני מיסים
379,611	118,844	110,547	236,394	264,092	רווח נקי לתקופה
234,812	81,432	87,325	145,880	194,647	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
11,005,755	10,734,995	11,947,703	10,734,995	11,947,703	סך מאזן
1,569,455	1,471,986	1,743,594	1,471,986	1,743,594	הון המיוחס לבעלים של החברה
2,582,625	2,432,791	2,612,749	2,432,791	2,612,749	סה"כ הון עצמי

3. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר		לימים 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2018	2017		באפ"ח	ב- %	ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)
מזומנים ושווי מזומנים	518,518	922,983	800,602	(282,084)	(35.2%)	יגרת מזומנים השקעות לזמן קצר ירדה ב-366 מליון ש"ח לעומת 31.12.17 (ירידה של 25%).
השקעות לזמן קצר	572,394	676,664	656,580	(84,186)	(12.8%)	במגזר אשר היתרה ירדה ב-157 מליון ש"ח.
פקדון בנאמנות מהנפקת אגרות חוב	160,846	--	--	160,846	--	במגזר אשר נכסים היתרה ירדה ב-87 מליון ש"ח.
סה"כ מזומנים השקעות לזמן קצר ופקדון אצל נאמן	1,251,758	1,599,647	1,457,182	(205,424)	(14.1%)	בקבוצה סולו היתרה ירדה ב-92 מליון ש"ח.
לקוחות והכנסות לקבל	973,497	671,982	682,614	290,883	42.6%	הפקדון בנאמנות מהנפקת אגרות חוב נובע מיתרת הכספים שהתקבלו באשטרום נכסים בגין הנפקת אג"ח סידרה 11 והופקדו אצל נאמן עד להשלמת תנאי ההנפקה. בחודש אוקטובר 2018 הושלמו התנאים והיתרה התקבלה.
חייבים ויתרות חובה	236,039	191,833	181,127	54,912	30.3%	העליה של 291 מליון ש"ח ביתרת הלקוחות והכנסות לקבל לעומת 31.12.17 נובעת בעיקרה מאשר (כ-212 מליון ש"ח) מיישום לראשונה של תקן IFRS15 ומהתקדמות בביצוע הפרוייקטים.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,445,675	1,389,931	1,592,608	(146,933)	(9.2%)	השינויים בסעיף נובעים בעיקר מעליה של 44 מליון ש"ח בחוב בגין מכירת מניות אשלו מלונאות בע"מ ומגידול במקדמות מס הכנסה בסך של 12 מליון ש"ח.
מלאי	81,527	73,906	70,338	11,189	15.9%	הירידה בסך 147 מליון ש"ח נובעת בעיקרה מאשר בה היתה ירידה של 113 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 בניינים למכירה ומיישום התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה.
נכסים מוחזקים למכירה	-	-	556,057	(556,057)	(100%)	כמו כן היתה ירידה של 50 מליון ש"ח בפרויקט חיפה למכירה במגזר הזכיינות מיישום לראשונה של תקן IFRS15 וממסירת הדירות שנמכרו.
סה"כ נכסים שוטפים	3,988,496	3,927,299	4,539,926	(551,430)	(12.1%)	עליה של 5 מליון ש"ח לעומת 31.12.17 במגזר התעשייה עליה של 9 מליון ש"ח במגזר הקבלנות בארץ וירידה של 3 מליון ש"ח במגזר הקבלנות בחו"ל.
						הסעיף ב-31.12.17 מייצג את מלוא סכום נכסי קניונים בישראל בע"מ בסך 556 מליון ש"ח שמחציתו נמכרה בינואר 2018.
						יחס ההון החוזר עומד על 1.08 לעומת יחס של 1.19 ב-31.12.17. הירידה בהון החוזר נובעת בעיקר ממכירת קניון בת ים ממגזר אשר נכסים (ראה סעיף נכסים מוחזקים למכירה) ומהירידה ביתרת מלאי הביניינים כתוצאה מיישום תקן IFRS15 וכן מהירידה ביתרות המזומנים והשקעות לז"ק.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2018	2017		באלפי ש"ח	ב- %	
קרקעות לבניה	1,616,435	903,952	960,353	656,082	68.3%	78.8%
נדל"ן להשקעה בהקמה	603,956	701,592	865,687	(261,731)	(30.2%)	(13.9%)
חייבים בגין הסדרי זיכיון	180,783	114,789	126,362	54,421	43.1%	57.5%
נדל"ן להשקעה	3,150,971	3,070,107	2,422,931	728,040	30.0%	2.6%
חברות כלולות	1,275,685	971,258	993,975	281,710	28.3%	31.3%
חובות והשקעות אחרות	450,058	383,052	409,559	40,499	9.9%	17.5%
רכוש קבוע	546,498	492,090	518,025	28,473	5.5%	11.1%
נכסים לא שוטפים אחרים	134,821	170,856	168,937	(34,116)	(20.2%)	(21.1%)
סה"כ נכסים לא שוטפים	7,959,207	6,807,696	6,465,829	1,493,378	23.1%	16.9%
סה"כ נכסים	11,947,703	10,734,995	11,005,755	941,948	8.6%	11.3%

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2018	2017		באלפי ש"ח	ב- %	
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	7,387,305	6,225,046	6,135,953	1,251,352	20.4%	- יתרת הסעיף עלתה ב-1,251 מליון ש"ח לעומת 31.12.17. באשטרום נכסים היתרה עלתה ב-210 מליון ש"ח, באשדר היתרה עלתה ב-734 מליון ש"ח באשטרום סולו היתרה עלתה ב-304 מליון ש"ח. - העליה ביתרת ההתחייבויות לעיל שימשה את הקבוצה להשקעות שונות בסך כולל של כ-1.4 מיליארד ש"ח. להלן ההשקעות העקריות: - במגזר אשטרום נכסים נרכשו 3 נכסים בגרמניה בסך של כ-335 מליון ש"ח, באשדר נרכשו קרקעות בסך של כ-743 מליון ש"ח במגזר הזכיינות הושקעו בפרויקטים השונים סך של כ-74 מליון ש"ח. במגזרים של חו"ל הושקעו כ-27 מליון ש"ח, נרכש רכוש קבוע בסך של כ-70 מליון ש"ח ובאשטרום סולו הושקעו 162 מליון ש"ח לרכישת המיעוט של אשדר.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2018	2017		באלפי ש"ח	ב- %	
אשראי מתאגידים בנקאיים	636,782	357,774	300,547	336,235	212%	העליה בסעיף לעומת 31.12.17 של כ-336 מליון ש"ח בגין הלוואות לזמן קצר, נטו שנלקחו בעיקר בחברה סולו כ-105 מליון ש"ח, באשדר כ-161 מליון ש"ח, באשטרום נכסים כ-64 מליון ש"ח.
הלוואות מאחרים	564,473	307,884	476,976	87,497	18.3%	- העליה בסעיף לעומת 31.12.17 נובעת מהנפקת ני"ע מסחריים לגופים מוסדיים שנלקחו בחברה סולו בסך 160 מליון ש"ח ובאשדר בסך 100 מליון ש"ח. - מנגד הלוואה ממוסד פיננסי בסך כ-150 מליון ש"ח במגזר הזכיינות הועברה לזמן ארוך בעקבות חתימה על הסכם הלוואה.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	774,758	709,114	785,380	(10,622)	(1.3%)	אין שינוי מהותי בסעיף ביחס ל-31.12.17. היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 216 מליון ש"ח וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 559 מליון ש"ח.
קבלני משנה וספקים	831,293	730,805	842,666	(11,373)	(1.3%)	ירידה של כ-11 מליון ש"ח ביתרת הסעיף בעיקר באשטרום סולו ובפרויקטים של אשטרום אינטרנשיונל בחו"ל.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	242,165	125,130	208,945	33,220	15.9%	במהלך תקופת הדו"ח נוצרו באשדר התחייבות בגין שירותי בניה בפרויקט "מונסון" ביהוד-מונסון, בפרויקט "קריניצקי החדשה" ברמת גן ובפרויקט תמ"א 38 בקרית אונו וברמת השרון ומנגד, נגרעו התחייבויות לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות בפרויקטים השונים.
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות	397,533	657,557	635,428	(237,895)	(37.4%)	עיקר הירידה נובעת מאשדר 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. באשטרום סולו יש עליה במקדמות ממזמיני עבודות בסך 54 מליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	246,993	269,126	269,681	(22,688)	(8.4%)	עיקר השינוי מתבטא בירידה בזכאים בגין רכישת נכס בסך 34 מליון ש"ח באשטרום נכסים. כמו כן יש ירידה של 12 מליון ש"ח בנגזר הפיננסי לזמן קצר בגין נמל המפרץ ועליה בריבית לשלם על אג"ח בסך 14 מליון ש"ח.
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	3,693,997	3,157,390	3,808,955	(114,958)	(3%)	עיקר השינוי באשראי מתאגידים בנקאיים, ובמקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות.

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2017	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2018	2017		באלפי ש"ח	ב-%		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,227,281	927,430	581,197	646,084	111%	32.3%	- העליה בסעיף לעומת 31.12.17 בסך 646 מליון ש"ח היא בעיקר בגין הלוואות לזמן ארוך, נטו שנלקחו בעיקר באשטרום נכסים מבנקים בגרמניה בשל רכישת שלושת הנכסים בגרמניה. - וכן הלוואות בסך כ-412 מליון ש"ח שלקחה אשדר לפרויקטים בקרית אונו וובאגמים בנתניה בסך כ-40 מליון ש"ח.
הלוואות מאחרים	589,611	452,466	422,737	166,874	39.5%	30.3%	הגידול בסעיף נובע בעיקר מהלוואה ממוסד פיננסי בסך כ-150 מליון ש"ח במגזר הזכיינות שהועברה מזמן קצר לזמן ארוך עקב חתימה על הסכם הלוואה.
אגרות חוב	3,594,400	3,470,378	3,372,254	222,146	6.6%	3.6%	- הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך 1,787 מליון ש"ח (1,581 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), בתקופת הדו"ח החברה הנפיקה אג"ח בסך 197 מליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 154 מליון ש"ח. - באשטרום נכסים יש אג"ח בסך 1,623 מליון ש"ח (1,453 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח אשטרום נכסים הנפיקה אג"ח בסך 257 מליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 95 מליון ש"ח. - באשדר יש אג"ח בסך 744 מליון ש"ח (561 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח אשדר הנפיקה אג"ח בסך 237 מליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 165 מליון ש"ח.
מכשירים פיננסיים נגזרים	4,720	15,485	11,604	(6,884)	(59.3%)	(69.5%)	התחייבות בגין גידור מכשירים פיננסיים בגין פרויקט נמל המפרץ.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	224,945	279,055	226,383	(1,438)	(0.6%)	(19.4%)	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	5,640,957	5,144,814	4,614,175	1,026,782	22.2%	9.6%	העליה הינה בעיקר בהלוואות מתאגידים בנקאיים וביתרות האג"ח.
סה"כ התחייבויות	9,334,954	8,302,204	8,423,130	911,824	10.8%	12.4%	

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי		ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 בספטמבר		סעיף
		ב- %	באלפי ש"ח		2017	2018	
- ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה עלה לעומת 31.12.17 ב-174 מליון ש"ח לאחר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 78 מליון ש"ח. - בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי של 195 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך 27 מליון ש"ח וכן נרשם גידול בהון בסך 54 מליון ש"ח המהווה את ההשפעה המצטברת מאימוץ לראשונה של IFRS15 - כן נירשם קיטון בהון בסך 25 מליון ש"ח הנובע מרכישת מניות אשדר מהמיעוט במחיר גבוה ממחיר ההון של אשדר.	18.5%	11.1%	174,139	1,569,455	1,471,986	1,743,594	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
- זכויות שאינן מקנות שליטה ירדו בתקופת הדו"ח ב-144 מליון ש"ח לאחר חלוקת דיבידנד למיעוט בסך 98 מליון ש"ח, - רכישת מניות אשדר מהמיעוט בסך 136 מליון ש"ח, - רווח נקי בסך 69 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך 4 מליון ש"ח.	(9.5%)	(14.2%)	(144,015)	1,013,170	960,805	869,155	זכויות שאינן מקנות שליטה
- סה"כ ההון העצמי עלה ב-30 מליון ש"ח לעומת 31.12.17 ועלה ב-180 מליון ש"ח לעומת 30.9.17. - העליה בהון העצמי נובעת מהרווח הכולל בסך 295 מליון ש"ח, מההשפעה המצטברת מאימוץ לראשונה של 15 IFRS בסך 69 מליון ש"ח - מנגד ירידה בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 161 מליון ש"ח מרכישת המיעוט של אשדר - חלוקת הדיבידנד למיעוט ולבעלי המניות בסך 176 מליון ש"ח.	7.4%	1.2%	30,124	2,582,625	2,432,791	2,612,749	סה"כ הון עצמי

4. תוצאות הפעילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביאור
	2017	2018	2017	2018	
3,740,930	1,002,991	910,225	2,732,463	2,740,297	הכנסות
3,142,974	854,670	719,023	2,333,005	2,220,286	עלות ההכנסות
597,956	148,321	191,202	399,458	520,011	רווח גולמי
-	-	-	-	33,308	רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן
141,022	59,508	21,919	94,798	62,293	עליית ערך נדל"ן להשקעה
39,534	9,652	10,090	26,400	31,716	הוצאות מכירה ושיווק
229,245	58,237	64,145	166,377	187,025	הוצאות הנהלה וכלליות
9,917	6,516	538	10,959	(3,011)	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
480,116	146,456	139,424	312,438	393,860	רווח תפעולי
(182,772)	(37,400)	(48,447)	(137,017)	(167,557)	הוצאות מימון
57,734	12,280	10,584	48,300	28,132	הכנסות מימון
94,852	17,260	24,797	57,795	67,121	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
449,930	138,596	126,358	281,516	321,556	רווח לפני מיסים
70,319	19,752	15,811	45,122	57,464	מיסים על הכנסה
379,611	118,844	110,547	236,394	264,092	רווח נקי
234,812	81,432	87,325	145,880	194,647	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
144,799	37,412	23,222	90,514	69,445	רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

1-12/2017				1-9/2017				1-9/2018				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	8.1%	140,124	1,599,832	1,739,956	10%	160,206	1,444,170	1,604,376	קבלנות בניה ותשתית בישראל
16.7%	5,671	28,204	33,875	14.9%	2,522	14,395	16,917	20.5%	16,018	62,009	78,027	זכיינות
10.3%	60,457	527,638	588,095	9.8%	42,701	390,863	433,564	11.4%	50,759	396,008	446,767	תעשיות
21.8%	43,218	154,733	197,951	21.9%	25,072	89,258	114,330	30.6%	65,671	148,639	214,310	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
1.1%	970	90,857	91,827	0.3%	222	72,839	73,061	2.5%	1,758	68,976	70,734	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
73.1%	16,854	6,213	23,067	72.4%	8,890	3,383	12,273	66.2%	29,783	15,187	44,970	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
77.5%	275,122	80,073	355,195	79%	207,877	55,109	262,986	73%	193,562	71,483	265,045	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
17.4%	120,734	574,324	695,058	12.7%	63,178	432,956	496,134	19.3%	108,758	455,321	564,079	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
16.5%	713,528	3,612,521	4,326,049	15.6%	490,586	2,658,635	3,149,221	19.1%	626,515	2,661,793	3,288,308	סה"כ לפני התאמות
	(5,249)	(382,681)	(387,930)		(5,833)	(263,896)	(269,729)		(14,109)	(374,446)	(388,555)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
18.0%	708,279	3,229,840	3,938,119	16.8%	484,753	2,394,739	2,879,492	21.1%	612,406	2,287,347	2,899,753	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
	(110,323)	(86,866)	(197,189)		(85,295)	(61,734)	(147,029)		(92,395)	(67,061)	(159,456)	התאמות בגין איחוד יחסי
16.0%	597,956	3,142,974	3,740,930	14.6%	399,458	2,333,005	2,732,463	18.9%	520,011	2,220,286	2,740,297	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):

7-9/2017				7-9/2018				מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	
7.8%	46,431	546,243	592,674	11.9%	56,706	418,465	475,171	קבלנות בניה ותשתית בישראל
14.7%	1,889	10,999	12,888	24.3%	4,673	14,525	19,198	זכינות
10.8%	16,307	135,133	151,440	10.3%	15,499	134,495	149,994	תעשיות
24.3%	13,014	40,562	53,576	28.4%	28,201	71,049	99,250	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
(0.7%)	(141)	21,297	21,156	7.7%	1,855	22,329	24,184	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
80.8%	4,725	1,120	5,845	68.4%	11,131	5,143	16,274	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
80.2%	71,235	17,579	88,814	74.1%	65,542	22,912	88,454	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
10.8%	24,241	200,778	225,019	19.6%	43,384	177,833	221,217	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
15.4%	177,701	973,711	1,151,412	20.8%	226,991	866,751	1,093,742	סה"כ לפני התאמות
	1,020	(98,803)	(97,783)		(5,538)	126,717	(132,255)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
17%	178,721	874,908	1,053,629	23%	221,453	740,034	961,487	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
	(30,400)	(20,238)	(50,638)		(30,251)	(21,011)	(51,262)	התאמות בגין איחוד יחסי
14.8%	148,321	854,670	1,002,991	21%	191,202	719,023	910,225	סה"כ בהתאם לדו"ח הכספי

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי: היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדו"ח מסתכם בכ-2,740 מיליון ש"ח לעומת כ-2,732 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ-3%), ולעומת 3,741 מיליון ש"ח בכל שנת 2017. הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם בכ-520 מיליון ש"ח לעומת כ-399 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 30%) ולעומת 598 מיליון ש"ח בכל שנת 2017. שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 19% לעומת 14.6% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 16.0% בשנת 2017.

היקף ההכנסות המאוחדות ברבעון השלישי של שנת 2018 מסתכם בכ-910 מיליון ש"ח לעומת כ-1,003 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ-9%). לעומת זאת הרווח הגולמי ברבעון השלישי לשנת 2018 הסתכם בכ-191 מיליון ש"ח לעומת כ-148 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. (עליה של 29%). שיעור הרווח הגולמי הוא 21% לעומת 14.8% ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התרומה לרווח הגולמי הגבוה היא של מגזר הקבלנות בארץ ובחו"ל ושל אשדר.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בישראל היתה ירידה בהכנסות מ-1,740 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-1,604 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (ירידה של כ-8%). לעומת זאת ברווח הגולמי היתה עליה מ-140 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-160 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של 14%) שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עומד על 10% לעומת 8.1% בתקופה המקבילה אשתקד. היקף ההכנסות ברבעון השלישי לשנת 2018 מסתכם ב-475 מיליון ש"ח לעומת 593 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 20%). לעומת זאת הרווח הגולמי ברבעון השלישי של שנת 2018 הסתכם ב-57 מיליון ש"ח לעומת 46 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 23%) שיעור הרווח הגולמי הוא 11.9% לעומת 7.8% ברבעון המקביל אשתקד.

הירידה בהכנסות נובעת בעיקר מעיכוב בקבלת צוי התחלת עבוד במספר פרויקטים וירידה בהיקף הביצוע בפרויקט נמל המפרץ ביחס לשנה קודמת בשל התקדמות הפרויקט. העליה ברווח הגולמי נובעת מהגדלת הרווח במספר פרויקטים אשר הגיעו לשלבי סיום.

בתחום הזכיינות ההכנסות בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-78 מיליון ש"ח לעומת 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 359%). ההכנסות מורכבות מהכנסות בגין עבודות קבלניות בסך של כ-27 מיליון ש"ח, ממכירת דירות בסך של כ-43 מיליון ש"ח ומתפעול בתי המשפט והשכרת דירות בסך של כ-8 מיליון ש"ח. תוצאות הפעילות לעיל מתייחסות לתפעול ותחזוקת 4 בתי המשפט הפעילים ובתקופת הדו"ח גם רווח יזמי מהקמת בית המשפט בבתי ים ולראשונה בתקופת הדו"ח הכירה החברה ברווח בסך 9 מיליון ש"ח ממכירת דירות בפרויקט בחיפה. הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם ב-16 מיליון ש"ח לעומת 2.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 6 מיליון ש"ח בכל שנת 2017.

בתחום התעשייה הסתכמו ההכנסות ב-447 מיליון ש"ח לעומת 434 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 3%).

הרווח הגולמי בסך 51 מיליון ש"ח לעומת 43 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ-19%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 11.4% לעומת 9.8% בתקופה המקבילה אשתקד. השיפור בהכנסות וברווח הגולמי נובע מעליית מחירי הבטון והוזלת עלויות המלט ובנתיבי נוי היתה עלייה הן בכמויות והן במחירי המכירה. ברבעון השלישי ההכנסות והרווח הגולמי דומים לרבעון המקביל אשתקד.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בחו"ל היתה עליה בהכנסות מ- 114 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-214 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ-88%).

הרווח הגולמי הסתכם ב-66 מיליון ש"ח לעומת 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 162%). הגידול נובע מההתקדמות ביצוע הפרויקטים בזמביה. ברבעון השלישי היקף ההכנסות עמד על 99 מיליון ש"ח לעומת 54 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד והרווח הגולמי הסתכם ב-28 מיליון ש"ח לעומת 13 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל היתה ירידה קלה בהכנסות מ-73 מיליון ש"ח בתקופה

המקבילה אשתקד ל-71 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח.

הרווח גולמי עלה מ-0.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-1.8 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח.

הרווחיות מושפעת מתמהיל המגרשים/בתים שנמסרו.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל ההכנסות הסתכמו ב-45 מיליון ש"ח לעומת 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 275%) והרווח הגולמי הסתכם ב-30 מיליון ש"ח לעומת 8.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 237%). העליה נובעת מהפעלת המלון והמרכז המסחרי בבגדאד.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים הסתכמו ההכנסות ב-265 מיליון ש"ח לעומת 263 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי ירד מ-208 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-194 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח.

ההכנסות כללו לראשונה בתקופת הדו"ח עם יישום IFRS15 כ-26 מיליון ש"ח הכנסות ממכירת פרוייקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק).

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר היתה עליה בהכנסות של 68 מיליון ש"ח מ-496 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-564 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח (עליה של כ-13.7%). 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-46 מיליון ש"ח מ-63 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-109 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח. שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח עלה מ-12.7% בתקופה המקבילה אשתקד ל-19.3%. ההכנסות ברבעון השלישי של שנת 2018 ירדו ב-4 מיליון ש"ח לעומת הרבעון המקביל אשתקד. לעומת זאת הרווח הגולמי עלה מ-24 מיליון ש"ח ל-43 מיליון ש"ח. שיעור הרווח הגולמי ברבעון השלישי של שנת 2018 הינו כ-19.6% לעומת שיעור של 10.8% 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 אשדון מלונאות בע"מ.

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה: בתקופת הדוח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה נטו בסך 62 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן בסך 95 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של 141 מיליון 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 מאשטרום נכסים שנרכש השנה, לאור השכרת שטחים במחירים גבוהים יותר והשכרת שטחים נוספים בפרויקט שתתם סך של כ-14 מיליון ש"ח לעליית הערך, עדכון שווי פרויקט מנהיים בגרמניה באשטרום נכסים שתתם כ-10 מיליון ש"ח לאור השכרת מלוא השטח במבנה המשרדים, מעדכון שווי נכסים בחברת אשדון ממגזר אשטרום נכסים בסך כ-27 מיליון ש"ח וכן מעדכון שווי הפרויקט להשכרה בחיפה ממגזר הזכיינות בסך כ-14 מיליון ש"ח, ועדכון שווי פרויקט הגדני"ע ב-8.5 מיליון ש"ח.

ד. הוצאות מכירה ושיווק: הוצאות המכירה והשיווק בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-32 מיליון ש"ח לעומת 26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 40 מיליון ש"ח בכל שנת 2017. עיקר העליה במגזר נדל"ן להשקעה בחו"ל (כ-4 מיליון ש"ח). עקב הפעלת המלון והמרכז המסחרי בבגדד.

ה. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הכלליות הסתכמו ב-187 מיליון ש"ח לעומת 166 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 12.6%). ולעומת 229 מיליון 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 מיליון ש"ח לעומת הכנסות אחרות בסך של כ-11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת הכנסות אחרות בסך 10 מיליון ש"ח בכל שנת 2017.

ז. רווח תפעולי: הרווח התפעולי מסתכם ב-394 מיליון ש"ח לעומת 312 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 26%). ברבעון השלישי הרווח התפעולי ירד ב-7 מיליון ש"ח.

ח. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדו"ח ב-168 מיליון ש"ח לעומת 137 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 183 מיליון ש"ח בכל שנת 2017. עיקר העליה נובעת מהוצאות המימון לזמן קצר שעלו מ-13 מיליון ש"ח ל-32 מיליון ש"ח ומירידה של 10 מיליון ש"ח בהוצאות המימון שהיונו לנכסים.

הכנסות המימון הסתכמו בתקופת הדו"ח ב-28 מיליון ש"ח לעומת 48 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 58 מיליון ש"ח בכל שנת 2017. הירידה של 20 מיליון ש"ח בהכנסות המימון נובעת בעיקר מעלית ערך בטוחות סחירות בסך 3.8 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח לעומת רווח של 27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ט. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו מסתכם ב-67 מיליון ש"ח לעומת 58 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 95 מיליון ש"ח בכל שנת 2017.

עיקר הרווח בתקופת הדו"ח נובע ממגזר אשטרום נכסים: חוצות המפרץ כ-10 מיליון ש"ח, מגדלי הוד השרון בסך כ-11.5 מיליון ש"ח, מהחברות הכלולות בגרמניה כ-26 מיליון ש"ח ומסיטיפס כ-13 מיליון ש"ח.

י. מיסים על ההכנסה: המיסים על ההכנסה הסתכמו ב-57 מיליון ש"ח לעומת כ-45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 70 מיליון ש"ח בכל שנת 2017. עיקר הוצאות המס (כ-34 מיליון ש"ח) הינם באשטרום נכסים ו-12 מיליון ש"ח באשדר.

יא. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדו"ח הסתכם ב-264 מיליון ש"ח לעומת רווח נקי של 236 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 11.9%). הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה הסתכם ב-195 מיליון ש"ח לעומת כ-146 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 33%). בכל שנת 2017 הסתכם הרווח הנקי בסך של 380 מיליון ש"ח מתוכו כ-235 מיליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה.

יב. רווח כולל: הרווח הכולל בתקופת הדו"ח הסתכם בכ-295 מיליון ש"ח לעומת רווח כולל של 249 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 18.7%) ולעומת רווח כולל של 402 מיליון ש"ח בכל שנת 2017. הרווח הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך 264 מיליון ש"ח, מרווח בגין גידור מכשירים פיננסיים בסך 4 מיליון ש"ח ומהפרשי תרגום חיוביים בסך כ-27 מיליון ש"ח הנובעים מעליית שער הדולר בתקופת הדו"ח ב-4.6% ועליית שער האירו ב-1.5%. הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות מסתכם ב-222 מיליון ש"ח לעומת 150 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 48%).

5. נזילות ומקורות מימון

ליום 31.12.2017		ליום 30.9.2017		ליום 30.9.2018		
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
23.5%	2,583	22.7%	2,433	21.9%	2,613	הון
42.0%	4,614	47.9%	5,145	47.2%	5,641	התחייבויות לזמן ארוך
34.5%	3,809	29.4%	3,157	30.9%	3,694	התחייבויות לזמן קצר
100%	11,006	100%	10,735	100%	11,948	סה"כ

נכון ליום 30 בספטמבר 2018 כ- 21.9% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי שעלה בתקופת הדו"ח ב-30 מיליון ש"ח.

יחס ההון החוזר ליום 30 בספטמבר 2018 עומד על 1.08 לעומת יחס של 1.24 ביום 30 בספטמבר 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 28 בנובמבר, 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-114990) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2017	2017	2018	2017	2018	
523	246	143	380	166	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות
(130)	(27)	(511)	(72)	(754)	רכישת קרקעות
393	219	(368)	308	(588)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שוטפת
(368)	(312)	(300)	(381)	(617)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
129	448	523	347	920	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(1)					מיון מזומנים לנכסים מוחזקים למכירה
(3)	2	(1)	(2)	3	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
150	357	(146)	273	(282)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
650	565	665	650	801	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
800	922	519	922	519	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-588 מיליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של 308 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הסעיפים העיקריים שתרמו לתזרים השלילי הם רכישת קרקעות לבנייה בסך של כ-754 מיליון ש"ח ועליה ביתרת הלקוחות בסך של כ-199 מיליון ש"ח. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת הקרקעות הינו חיובי בסך של 166 מיליון ש"ח. תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת ברבעון השלישי של שנת 2018 הסתכמו ב-368 מיליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך 219 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ללא סעיף רכישת הקרקעות התזרים ברבעון השלישי הינו חיובי בסך 143 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-617 מיליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 381 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך 357 מיליון ש"ח (בעיקר רכישת הנכסים בגרמניה), הפקדה לפיקדון בנאמנות מהנפקת אגרות חוב בסך 160 מיליון ש"ח, השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-49 מיליון ש"ח (בעיקר במגזר הזכיינות), רכישת רכוש קבוע בסך כ-70 מיליון ש"ח (מזה כ-20 מיליון ש"ח רכישת המשרדים בפרויקט דן לשימוש עצמי), ומתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו בסך 174 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-920 מיליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר שנבעו מפעילות מימון בסך 347 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך תקופת הדו"ח הנפיקה החברה ובנותיה אג"ח בסך 691 מיליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 792 מיליון ש"ח, קיבלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 575 מיליון ש"ח, פרעה אג"ח בסך 413 מיליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 223 מיליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי מניות בסך 78 מיליון ש"ח, חילקה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 98 מיליון ש"ח, רכשה זכויות שאינן מקנות שליטה באשדר בסך 161 מיליון ש"ח ושילמה ריביות בסך 165 מיליון ש"ח.

להערכת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח, על אף תזרים המזומנים השלילי (לא מתמשך) מפעילות שוטפת (בדוח במאוחד) 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 בין היתר על הנפקת אגרות החוב בסך של כ-400 מיליון ש"ח בחודש אוקטובר 2018 (ראה סעיף 8'ז' להלן) ועל תזרים מזומנים חזוי שהוצג לדירקטוריון החברה.

האמור לעיל, לרבות ביחס לתזרים המזומנים החזוי (והנחות 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 בספטמבר 2018	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	
5,617	6,617	6,688	קבלנות בניה ותשתית בישראל
1,063	902	849	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל (*)
511	628	671	תעשיות*
7,191	8,147	8,208	סה"כ

* כולל 50% בחברות כלולות.

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

סה"כ חובות (כולל ציבוריות)	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשדר נכסים	סה"כ (ללא חובות ציבוריות)	סה"כ חו"ל	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	סה"כ ישראל (ללא חובות ציבוריות)	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	כללי	
7,387,305	1,633,953	2,504,651	3,248,701	115,457	46,904	65,980	2,573	3,133,244	41,952	750,836	154	2,340,302	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
518,518	103,963	111,659	302,896	55,071	3,518	3,694	47,859	247,825	9,340	11,289	10,455	216,741	מזומנים ושווי מזומנים
787,757	217,502	345,180	225,075	40,259	1,679	260	38,320	184,816	0	24,948	0	159,868	השקעות לזמן קצר וחובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
6,081,030	1,312,488	2,047,812	2,720,730	20,127	41,707	62,026	(83,606)	2,700,603	32,612	714,599	(10,301)	1,963,693	התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי
0	0	0	0	633,894	255,082	310,720	68,092	(633,894)	83,628	265,008	291,348	(1,273,878)	אשראי בין מגזרי
6,081,030	1,312,488	2,047,812	2,720,730	654,021	296,789	372,746	(15,514)	2,066,709	116,240	979,607	281,047	689,815	התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 בספטמבר 2018
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. ביום 18 לנובמבר 2018 הודיעה החברה כי התקבלה החלטת בית המשפט לפיה תמחק בקשת האישור נגד החברה, וזאת בהמשך לבקשה שהגיש המבקש באותו היום.
- 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 מליון 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 מליון 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 מליון 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 לבעלי המניות 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. התביעה הייצוגית הינה בסך של כ- 312 מליון ש"ח. בשלב זה אין באפשרות סיטיפס ויועציה המשפטיים להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל ולפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים בגין תביעה זו.

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. ביום 29 באוקטובר 2018 דיווחה החברה כי בית המשפט קיבל את הבקשה לאישור התביעה כייצוגית. סיטיפס ויועציה המשפטיים העריכו את החשיפה בתביעה זו בחמישה מליון בחמישה מליון ש"ח (חלק החברה 50%) ובהתאם לכך נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראו ביאור 5(ו-ז) לדוחות הכספיים המצורפים.

י. ביום 1 במאי 2018 פרסמה החברה הודעה על הנפקה של 194,352,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), על דרך של הרחבת סדרה בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 200,960 אלפי ש"ח. לדוח הצעת המדף ולדיווח מיידי בדבר תוצאות המכרז ראו דיווחים מיידיים 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 31 במאי 2018 פרסמה אשרד הודעה על הנפקה של 230,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'), על דרך של הרחבת סדרה בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 242,880 אלפי ש"ח. לדוח הצעת המדף ולדיווח מיידי בדבר תוצאות המכרז ראו דיווחים מיידיים מיום 30 במאי 2018 ומיום 31 במאי 2018 (אסמכתאות מס' 2018-01-044670 ו- 2018-01-045588, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

יב. ביום 5 ליוני 2018 דיווחה אשרד 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 (אסמכתאות מספר 2018-01-034542) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים נוספים ראו ביאור 5יב לדוחות הכספיים המצורפים.

יג. 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 באוקטובר 2018 הוכחה כי הצליחה לגייס את הסכום הנדרש לטענת השותפות לטובת ביצוע קידוח החיפוש ולאחריו יסקול הממונה שינוי בדחיית שלבי תכנית העבודה המאושרים. למיטב ידיעת החברה, ביום 18 בנובמבר 2018 הודיעה החברה כי גינקו חיפושי נפט – שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות גינקו"), אשר גינקו חיפושי נפט בע"מ (להלן: "המפעילה") הינה השותף הכללי ובעלת השליטה בה, לא הצליחה להשיג את חלקה היחסי במימון הנדרש לחתימת הסכם עם קבלן קידוח לביצוע הקידוח בחלמיש ולאור אי רצונם של יתר השותפים ברישיון לממן את חלקה של שותפות גינקו הודיעה המפעילה לממונה כי

השותפים ברישיון מעוניינים להחזיר את הרישיון לממונה. (אסמכתאות מס': 2018-01-105157, 2018-01-072130, 2018-01-013842, 2017-01-122388, 072802, ו-ש 2018-01-072130, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

יד. ביום 5 בספטמבר 2018 דיווחה אשדר כי שותפות מוגבלת בה מחזיקה החברה וצד ג' ב- 50% (להלן: "השותפות") במכרז שבנדון לחכירת מתחם, הכולל שלושה מגרשים המיועד בעיקרם למגורים לבניית 340 יח"ד ולכ- 1,400 מ"ר מסחר (מתוכן 163 יחידות דיור מיועדות למכירה לרוכשים הזכאים להיכלל במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" ו- 174 יחידות דיור, המיועדות למכירה בשוק החופשי ו- 3 יחידות דיור יוענקו למדינה ללא תמורה) בשכונת "דקר" שבחלקה המזרחי של יפו. התמורה הינה כ- 212,666 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות הפיתוח בסך של כ- 4,950 אלפי ש"ח המשולמות לרמ"י. בנוסף, בעת הוצאת היתר הבניה ישולמו אגרות והיטלי פיתוח נוספים לעירייה כמפורט בחוברת המכרז. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 5 לספטמבר 2018 (אסמכתא מספר 2018-01-085140) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

טו. ביום 4 בספטמבר 2018 פרסמה אשטרום נכסים הודעה על הנפקה של 262,560,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 11), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 260,000 אלפי ש"ח. לדוח הצעת המדף ולדיווח מידי בדבר תוצאות המכרז ראו דיווחים מידיים מיום 2 בספטמבר 2018 ומיום 4 בספטמבר 2018 (אסמכתאות מס' 2018-01-081691 ו- 2018-01-084618, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים נוספים ראו ביאור 5יג לדוחות הכספיים המצורפים.

טז. ביום 14 באוקטובר 2018 התקשרה החברה בהסכם למתן שירותי בניה לבניית שני מגדלים (מגדלים A ו-B מתוך 3 מגדלים מתוכננים) ובנוסף 4 מרתפי חניה ו-5 מפלסי חנייה עיליים לכלל הפרויקט, כל שטחי קומת הקרקע, כל שטחי קומת המסחר וקומת המסד לכלל הפרויקט כולל לובאים ולובי מרכזי (טרמינל) לשני המגדלים, עם דן החברה לתחבורה ציבורית בע"מ ואשטרום נכסים, המקימות את פרויקט LYFE שבבני ברק (חלק אשטרום נכסים 50%). לפרטים ראו דיווח מידי מיום 15 באוקטובר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-092569).

יז. ביום 23 באוקטובר 2018 פרסמה החברה הודעה על הנפקה של 400,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), על דרך של הרחבת סדרה בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 407,200 אלפי ש"ח. לדוח הצעת המדף ולדיווח מידי בדבר תוצאות המכרז ראו דיווחים מידיים במיום 21 באוקטובר 2018 ומיום 23 באוקטובר 2018 (אסמכתא מס' 2018-01-095434 ו- 2018-01-095833, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

יח. ביום 24 באוקטובר 2018 דיווחה אשדר כי המשא ומתן של חברת הבת של אשדר יחד עם שתי שותפיה למכירת זכויותיהם וחובותיהם ולביטול חלק מעסקת הקומבינציה ושירותי בניה בפרויקט "קרניצי החדשה" במתחם המשולש הגדול ברמת גן, לאחד מבעלי הקרקע במגרשים הופסק.

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

1.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הדולר:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.09.18	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		עודף התחייבויות בדולר ארה"ב
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
13,353	6,677	(133,532)	(6,677)	(13,353)	

2.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.09.18	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		עודף התחייבויות באירו
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
45,476	22,738	(454,758)	(22,738)	(45,476)	

3.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הניגרה ניגרית:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-30.09.18	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		עודף נכסים בניגרה ניגרית
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(6,469)	(3,234)	64,686	3,234	6,469	

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-30.09.18	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
(13,138)	(6,296)	(220,612)	5,797	11,140	הלוואות בריבית קבועה
46,609	23,305	(2,330,454)	(23,305)	(46,609)	הלוואות בריבית משתנה
<u>מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו</u>					
(29,099)	(14,563)	(564,959)	14,589	29,203	הלוואות בריבית קבועה
556	278	(27,794)	(278)	(556)	הלוואות בריבית משתנה
<u>מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית</u>					
970	485	(48,503)	(485)	(970)	הלוואות בריבית משתנה

5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי הוגן ל-30.09.18	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(47,641)	(23,821)	476,411	23,821	47,641	ניירות ערך סחירים
441,700	220,850	(4,416,995)	(220,850)	(441,700)	אגרות חוב

6. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%	שווי בספרים ל- 30.09.18	עלייה של 1%	עלייה של 2%	
29,248	14,624	(1,462,428)	(14,624)	(29,248)	יתרות צמודות למדד המחירים: עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר, 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 30.9.18	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.9.18	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.9.18	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.9.18 (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	504,495	4,744	496,287	529,359	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	13,903	832,507	899,112	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)(5)	כן	19.2.17 01.5.18	457,915,000	457,915,000	457,915	4,120	458,037	474,904	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד ליום 15.1.29 (כולל) (ר' הערה ג')	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד ליום 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	1,807,360	22,767	1,786,831	1,903,375							

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:

1. 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.
 2. 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.
 3. 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.
 4. במסגרת הצעה לציבור מיום 30 באפריל 2018 (הערה: דוח הצעת המדף הוא מיום 30 באפריל ותוצאות ביום 1 במאי) הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 194,352,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו 200,960 אלפי ש"ח.
- במסגרת הצעה לציבור מיום 21 באוקטובר, 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 400,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ג') בתמורה ברוטו של 407,200 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').

(**) ביום 21 באוקטובר 2018, פרסמה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ דירוג A תחזית יציבה אודות ההרחבה של אגרות חוב (סדרה ג') (אסמכתא מס': 2018-01-095041).

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

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

א. ליום 30 בספטמבר 2018, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-2.6 מיליארד ש"ח.

ב. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר [כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים ובשטרי הנאמנות]) הסתכם לכ-24.4%

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-51.4%.

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'). ציוין, 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 נוהל 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: 28 בנובמבר, 2018

נספח א'
דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2018:

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
							רכוש שוטף
518,518	0	10,420	35,891	71,407	0	400,800	מזומנים ושווי מזומנים
572,394	0	1,237	18,714	0	0	552,443	השקעות לזמן קצר
160,846	0	0	0	0	0	160,846	פקדון בנאמנות מהנפקת אגרות חוב
973,495	0	74,172	2,136	530	9,912	886,745	לקוחות והכנסות לקבל
230,985	79,409	3,746	20,293	11,779	52,289	63,469	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,445,675	1,445,675	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
81,527	81,527	0	0	0	0	0	מלאי
							השקעות וחובות לזמן ארוך
1,616,435	1,616,435	0	0	0	0	0	קרקעות
603,956	603,956	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
185,839	0	0	0	0	185,839	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
3,150,971	3,150,971	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,275,685	863,087	0	83,531	0	322,917	6,150	חברות כלולות ואחרות
450,058	0	4,998	8,483	34,859	24,559	377,159	חובות והשקעות אחרים
546,498	546,498	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
12,288	12,288	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
122,533	122,533	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
11,947,703	8,522,379	94,573	169,048	118,575	595,516	2,447,614	סה"כ נכסים
							התחייבויות שוטפות
(636,782)	0	(2,572)	0	(1)	0	(634,209)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(564,473)	0	0	0	0	0	(564,473)	אשראי מאחרים *
(831,294)	0	(7,004)	(11,998)	(46,495)	0	(765,797)	קבלני משנה וספקים
(242,165)	0	0	0	0	0	(242,165)	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(397,533)	(53,270)	(4,936)	0	(138,892)	0	(200,435)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(246,992)	(44,766)	3,000	(21,469)	(18,217)	(17,578)	(147,962)	זכאים ויתרות זכות
							התחייבויות ז"א
(2,033,123)	0	0	(585,619)	(48,502)	(226,213)	(1,172,789)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(4,152,927)	0	0	0	0	(1,814,153)	(2,338,774)	אגרות חוב *
(4,720)	0	0	(4,720)	0	0	0	מכשירים פיננסיים נגזרים
(12,255)	0	0	0	0	0	(12,255)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(212,690)	(212,690)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(9,334,954)	(310,726)	(11,512)	(623,806)	(252,107)	(2,057,944)	(6,078,860)	סה"כ התחייבויות
2,612,749	8,211,653	83,061	(454,758)	(133,532)	(1,462,428)	(3,631,246)	נכסים פחות התחייבויות

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

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

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2017:

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

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים 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-19% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-9% וכ-10% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה 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-215 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2018, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-32 מליון ש"ח וכ-17 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 בפסקה 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 בספטמבר	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
800,602	922,983	518,518
656,580	676,664	572,394
-	-	160,846
682,614	671,982	973,497
181,127	191,833	236,039
1,592,608	1,389,931	1,445,675
70,338	73,906	81,527
3,983,869	3,927,299	3,988,496
556,057	-	-
4,539,926	3,927,299	3,988,496

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
פיקדון בנאמנות מהנפקת אגרות חוב
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
מלאי

נכסים מוחזקים למכירהנכסים לא שוטפים

קרקעות לבנייה
נדל"ן להשקעה בהקמה
חייבים בגין הסדרי זכיון
נדל"ן להשקעה
חברות כלולות
חובות והשקעות אחרות
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים
מסים נדחים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2018	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
300,547	357,774	636,782	אשראי מתאגידים בנקאיים
476,976	307,884	564,473	הלוואות מאחרים
785,380	709,114	774,758	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
842,666	730,805	831,293	קבלני משנה וספקים
208,945	125,130	242,165	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
635,428	657,557	397,533	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
269,681	269,126	246,993	זכאים ויתרות זכות
3,519,623	3,157,390	3,693,997	
289,332	-	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה
3,808,955	3,157,390	3,693,997	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
581,197	927,430	1,227,281	הלוואות מתאגידים בנקאיים
422,737	452,466	589,611	הלוואות מאחרים
3,372,254	3,470,378	3,594,400	אגרות חוב
11,604	15,485	4,720	מכשירים פיננסיים נגזרים
12,622	10,854	12,255	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
213,761	268,201	212,690	מסים נדחים
4,614,175	5,144,814	5,640,957	
<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	1,049,078	1,309,006	יתרת רווח
(179,106)	(187,643)	(175,963)	קרנות
1,569,455	1,471,986	1,743,594	
1,013,170	960,805	869,155	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,582,625	2,432,791	2,612,749	סה"כ הון
11,005,755	10,734,995	11,947,703	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ישיעיהו אברמוביץ האחראי הבכיר בתחום הכספים	גיל גירון מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	28 בנובמבר, 2018 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	--	-----------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
3,740,930	1,002,991	910,225	2,732,463	2,740,297	הכנסות
3,142,974	854,670	719,023	2,333,005	2,220,286	עלות ההכנסות
597,956	148,321	191,202	399,458	520,011	רווח גולמי
-	-	-	-	33,308	רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן
141,022	59,508	21,919	94,798	62,293	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
738,978	207,829	213,121	494,256	615,612	
39,534	9,652	10,090	26,400	31,716	הוצאות מכירה ושיווק
229,245	58,237	64,145	166,377	187,025	הוצאות הנהלה וכלליות
9,917	6,516	538	10,959	(3,011)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
480,116	146,456	139,424	312,438	393,860	רווח תפעולי
(182,772)	(37,400)	(48,447)	(137,017)	(167,557)	הוצאות מימון
57,734	12,280	10,584	48,300	28,132	הכנסות מימון
94,852	17,260	24,797	57,795	67,121	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
449,930	138,596	126,358	281,516	321,556	רווח לפני מסים על הכנסה
70,319	19,752	15,811	45,122	57,464	מסים על הכנסה
379,611	118,844	110,547	236,394	264,092	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל:
234,812	81,432	87,325	145,880	194,647	בעלי מניות החברה
144,799	37,412	23,222	90,514	69,445	זכויות שאינן מקנות שליטה
379,611	118,844	110,547	236,394	264,092	
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
2.84	0.99	1.06	1.77	2.36	רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2017	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
379,611	118,844	110,547	236,394	264,092	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
7,668	3,143	1,488	5,112	4,078	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(12,333)	37,000	(10,620)	(3,858)	24,550	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
3,489	4,398	(2,079)	(174)	2,552	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,176)	44,541	(11,211)	1,080	31,180	
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
23,264	-	-	11,286	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
22,088	44,541	(11,211)	12,366	31,180	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
401,699	163,385	99,336	248,760	295,272	סה"כ רווח כולל
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
248,423	113,713	79,433	149,544	221,691	בעלי מניות החברה
153,276	49,672	19,903	99,216	73,581	זכויות שאינן מקנות שליטה
401,699	163,385	99,336	248,760	295,272	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים 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 עם בעלי מניות	קרן זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ			
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
56,970	553,581	25,013	1,138,010	396	135,683	(287,841)	(6,704)	(45,653)	1,569,455	1,013,170	2,582,625
יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)											
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ הראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2018 -- ראה באור 2ב'											
-	-	-	54,349	-	-	-	-	-	54,349	14,812	69,161
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
-	-	-	194,647	-	-	-	-	-	194,647	69,445	264,092
-	-	-	-	-	-	22,966	4,078	-	27,044	4,136	31,180
-	-	-	194,647	-	-	22,966	4,078	-	221,691	73,581	295,272
-	-	-	-	-	-	-	-	(24,609)	(24,609)	(136,156)	(160,765)
-	-	-	-	708	-	-	-	-	708	491	1,199
-	-	-	(78,000)	-	-	-	-	-	(78,000)	-	(78,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,575)	(97,575)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	832	832
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה											
56,970	553,581	25,013	1,309,006	1,104	135,683	(264,875)	(2,626)	(70,262)	1,743,594	869,155	2,612,749
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018											

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי 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	794,834	2,171,728
יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)											
-	-	-	145,880	-	-	-	-	-	145,880	90,514	236,394
רווח נקי											
-	-	-	-	5,112	(12,734)	11,286	-	-	-	8,702	12,366
רווח (הפסד) כולל אחר											
-	-	-	145,880	-	11,286	(12,734)	5,112	-	149,544	99,216	248,760
סה"כ רווח (הפסד) כולל עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(588)	116,124	115,536
עלות תשלום מבוסס מניות											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	(784)	(648)
העברה מקרן הערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע											
-	-	-	1,028	-	(1,028)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי המניות											
-	-	-	(54,000)	-	-	-	-	-	(54,000)	-	(54,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,506)	(48,506)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79)	(79)
56,970	553,581	25,013	1,049,078	136	123,705	(283,254)	(9,260)	(43,983)	1,471,986	960,805	2,432,791
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2017											

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	קרן תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי מניות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
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
-	-	-	87,325	-	-	-	-	-	87,325	23,222	110,547
-	-	-	-	-	-	(9,380)	1,488	-	(7,892)	(3,319)	(11,211)
-	-	-	87,325	-	-	(9,380)	1,488	-	79,433	19,903	99,336
-	-	-	-	195	-	-	-	-	195	465	660
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,709)	(12,709)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	306	306
56,970	553,581	25,013	1,309,006	1,104	135,683	(264,875)	(2,626)	(70,262)	1,743,594	869,155	2,612,749

יתרה ליום 1 ביולי, 2018

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מיון זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר												
אלפי ש"ח												
56,970	553,581	25,013	966,618	-	124,733	(312,392)	(12,403)	(44,419)	1,357,701	810,844	2,168,545	יתרה ליום 1 ביולי, 2017
-	-	-	81,432	-	-	-	-	-	81,432	37,412	118,844	רווח נקי
-	-	-	-	-	29,138	3,143	-	-	32,281	12,260	44,541	רווח כולל אחר
-	-	-	81,432	-	-	29,138	3,143	-	113,713	49,672	163,385	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	-	-	-	-	436	436	114,912	115,348	הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	136	-	-	31	167	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	1,028	-	(1,028)	-	-	-	-	-	-	העברה מקרן הערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,922)	(14,922)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	268	268	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
56,970	553,581	25,013	1,049,078	136	123,705	(283,254)	(9,260)	(43,983)	1,471,986	960,805	2,432,791	יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 מהערכה מחדש כספיים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון				
מבוקר אלפי ש"ח												
56,970	553,581	25,013	956,170	-	113,447	(270,520)	(14,372)	(43,395)	1,376,894	794,834	2,171,728	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)
-	-	-	234,812	-	-	-	-	-	234,812	144,799	379,611	רווח נקי
-	-	-	-	-	23,264	(17,321)	7,668	-	13,611	8,477	22,088	רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	-	234,812	-	23,264	(17,321)	7,668	-	248,423	153,276	401,699	סה"כ רווח (הפסד) כולל עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,258)	(2,258)	115,853	113,595	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	396	-	-	-	-	396	(755)	(359)	העברה מקרן הערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
-	-	-	1,028	-	(1,028)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
-	-	-	(54,000)	-	-	-	-	-	(54,000)	-	(54,000)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,320)	(50,320)	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
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 31 בדצמבר, 2017

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2017	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

379,611	118,844	110,547	236,394	264,092
---------	---------	---------	---------	---------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(94,852)	(17,260)	(24,797)	(57,795)	(67,121)
(141,022)	(59,508)	(21,919)	(94,798)	(62,293)
170,907	23,152	46,569	117,968	138,906
41,863	11,723	12,473	32,944	43,489
(19,616)	(13,178)	(805)	(17,831)	(3,903)
32,693	16,789	14,805	20,725	37,731
-	-	-	-	(33,308)
(4,651)	-	-	(4,375)	-
(1,363)	(1,619)	1,315	(3,086)	3,633
5,310	(5,377)	3,351	3,760	14,693
(26)	4	8	(22)	14
(832)	31	(645)	(2,460)	(368)
(359)	167	660	(648)	1,199
(1,305)	242	(504)	(688)	(2,938)
(6,612)	(111)	(1,618)	(429)	(4,989)
(6,899)	(2,433)	(4,026)	(3,012)	(11,677)

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

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

68,532	110,809	(51,374)	60,735	(198,645)
(33,306)	20,973	8,906	43,579	31,432
171,339	42,981	49,990	72,459	26,592

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

206,565	174,763	7,522	176,773	(140,621)
---------	---------	-------	---------	-----------

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

15,500	3,900	-	9,650	6,053
(51,885)	(3,919)	331	(33,275)	(16,251)
(36,385)	(19)	331	(23,625)	(10,198)

דיבידנד שהתקבל
מסים שהתקבלו (ששולמו), נטו

523,027	246,210	143,267	379,795	166,341
---------	---------	---------	---------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת
קרקעות לבנייה

(130,058)	(27,283)	(511,211)	(71,877)	(754,095)
-----------	----------	-----------	----------	-----------

רכישת קרקעות לבנייה, נטו

392,969	218,927	(367,944)	307,918	(587,754)
---------	---------	-----------	---------	-----------

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 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2017	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(53,899)	(1,145)	(9,902)	(41,181)	(356,581)
(490,071)	(217,251)	(5,466)	(317,421)	(48,818)
48,651	(63,302)	40,102	28,290	84,415
-	-	(160,846)	-	(160,846)
(65,621)	(9,337)	(20,805)	(45,599)	(70,416)
8,037	867	1,989	6,474	8,590
33,460	15,002	(118,145)	19,796	(174,302)
4,642	1,172	1,261	3,452	3,704
-	-	-	-	124,809
-	-	-	-	40,000
(25,468)	(9,728)	(13,007)	(16,610)	(46,376)
(679)	-	(79)	(679)	412
245,621	(1,822)	665	14,214	4,754
(72,607)	(26,905)	(16,135)	(31,722)	(57,133)
278	278	3	278	30,521
(367,656)	(312,171)	(300,365)	(380,708)	(617,267)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
הפקדה לפיקדון בנאמנות מהנפקת אג"ח
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, נטו
תמורה מממוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
מתן הלוואות והפקדת פקדונות לזמן ארוך
גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

562,896	177,997	257,073	562,896	691,125
(466,577)	(54,206)	(72,035)	(381,956)	(413,305)
357,734	51,600	555,977	354,752	792,280
(424,781)	(29,716)	(127,376)	(249,173)	(223,190)
302,848	233,493	(24,066)	190,974	574,629
(211,908)	(31,280)	(53,900)	(143,129)	(165,148)
-	-	-	-	(160,765)
113,595	115,348	-	115,536	-
(54,000)	-	-	(54,000)	(78,000)
(50,320)	(14,922)	(12,709)	(48,506)	(97,575)

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
דיבידנד לבעלי המניות
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(1,654)	-	-	-	-
(2,881)	1,943	(1,170)	(1,958)	2,886
150,265	357,013	(146,515)	272,646	(282,084)
650,337	565,970	665,033	650,337	800,602
800,602	922,983	518,518	922,983	518,518

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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2017	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
-	-	-	-	(92)
-	-	-	-	29,500
-	-	-	-	84,565
-	-	-	-	(25,281)
-	-	-	-	33,308
-	-	-	-	(82,000)
-	-	-	-	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)	-	-	-	-	רכישת קרקעות לבניה
(39,281)	-	-	-	-	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 בספטמבר, 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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(ג') 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. הפרשה 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 בספטמבר, 2018</u>
973,497	241,249	732,248	<u>נכסים</u>
236,039	2,408	233,631	לקוחות והכנסות לקבל
1,445,675	(577,347)	2,023,022	חייבים ויתרות חובה
1,616,435	(1,425)	1,617,860	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
546,498	(1,630)	548,128	קרקעות
122,533	(24,391)	146,924	רכוש קבוע
			מיסים נידחים
242,165	(79,320)	321,485	<u>התחייבויות</u>
397,533	(372,109)	769,642	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
			מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות
			ומקרקעין
869,155	3,694	865,461	<u>הון</u>
(175,963)	14,402	(190,365)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,309,006	72,197	1,236,809	קרנות הון
			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-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2018</u>			
2,740,297	176,512	2,563,785	הכנסות
2,220,286	136,151	2,084,135	עלות ההכנסות
520,011	40,361	479,650	רווח גולמי
33,308	-	33,308	רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן
62,293	-	62,293	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
615,612	40,361	575,251	
31,716	(1,935)	33,651	הוצאות מכירה ושיווק
187,025	-	187,025	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,011)	-	(3,011)	הוצאות אחרות, נטו
393,860	42,296	351,564	רווח תפעולי
(167,557)	(16,086)	(151,471)	הוצאות מימון
28,132	-	28,132	הכנסות מימון
67,121	-	67,121	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
321,556	26,210	295,346	רווח לפני מסים על ההכנסה
57,464	5,078	52,386	מסים על ההכנסה
264,092	21,132	242,960	רווח נקי
194,647	17,848	176,799	מיוחס ל:
69,445	3,284	66,161	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
264,092	21,132	242,960	
2.36	0.22	2.14	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)	
			<u>ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2018</u>
910,225	(41,787)	952,012	הכנסות
719,023	(32,832)	751,855	עלות ההכנסות
191,202	(8,955)	200,157	רווח גולמי
-	-	-	רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן
21,919	-	21,919	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
213,121	(8,955)	222,076	
10,090	(1,583)	11,673	הוצאות מכירה ושיווק
64,145	-	64,145	הוצאות הנהלה וכלליות
538	-	538	הוצאות אחרות, נטו
139,424	(7,372)	146,796	רווח תפעולי
(48,447)	(3,556)	(44,891)	הוצאות מימון
10,584	-	10,584	הכנסות מימון
24,797	-	24,797	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
126,358	(10,928)	137,286	רווח לפני מסים על ההכנסה
15,811	(2,466)	18,277	מסים על ההכנסה
110,547	(8,462)	119,009	רווח נקי
87,325	(10,095)	97,420	מיוחס ל:
23,222	1,633	21,589	בעלי מניות החברה
110,547	(8,462)	119,009	זכויות שאינן מקנות שליטה
1.06	(0.12)	1.18	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') לדוחות הכספיים השנתיים.

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

- נכסי חוב אשר מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא גביית תזרימי המזומנים החוזיים וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד ימדדו לפי עלות מופחתת.
- נכסי חוב אשר מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא גם גביית תזרימי 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 מכשיר חוב יהיה בהתאם למודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים וכן על בסיס תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. לאחר בחינת תנאי הסכמי הזיכיון של החברה למול המדינה ומאפייני התמורה לה החברה זכאית מכח הסכמים אלו בגין שירותי ההקמה שניתנו וכן לאור בחינת המודל העסקי של החברה בקשר עם ההחזקה בנכסים הפיננסיים בגין הסדרי הזיכיון, הגיעה החברה למסקנה כי יש למדוד את הנכסים הפיננסיים האמורים לפי העלות המופחתת. זאת, מאחר והתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד וכן המודל העסקי של החברה לגבי ההחזקה בנכסים הפיננסיים הינו מודל שמטרתו היא גביית תזרימי המזומנים החוזיים.

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

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

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

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 קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן או שערכם הפנקסני אינו מהווה קירוב לשווי ההוגן:

שווי הוגן			יתרה		
31 בדצמבר	30 בספטמבר		31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2017	2017	2018	2017	2017	2018
אלפי ש"ח					

נכסים פיננסיים

חייבים בגין הסדרי זכיון (1)

התחייבויות פיננסיות

הלוואות בריבית קבועה (1)
אגרות חוב (2)

121,510	121,500	114,974	95,851	96,876	93,092
---------	---------	---------	--------	--------	--------

(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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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											
1,309,898	78,027	357,677	214,310	70,734	44,970	256,810	564,079	2,896,505	-	(156,208)	2,740,297
294,478	-	89,090	-	-	-	8,235	-	391,803	(388,555)	(3,248)	-
1,604,376	78,027	446,767	214,310	70,734	44,970	265,045	564,079	3,288,308	(388,555)	(159,456)	2,740,297
1,444,170	62,009	396,008	148,639	68,976	15,187	71,483	455,321	2,661,793	(374,446)	(67,061)	2,220,286
160,206	16,018	50,759	65,671	1,758	29,783	193,562	108,758	626,515	(14,109)	(92,395)	520,011
-	-	-	-	-	-	33,308	-	33,308	-	-	33,308
-	22,595	-	-	-	2,054	51,073	-	75,722	1,384	(14,813)	62,293
1,903	2,211	21,473	-	2,527	3,749	1,881	11,534	45,278	-	(13,562)	31,716
77,609	6,851	20,827	20,751	5,894	7,953	29,752	24,728	194,365	521	(7,861)	187,025
80,694	29,551	8,459	44,920	(6,663)	20,135	246,310	72,496	495,902	(13,246)	(85,785)	396,871
הוצאות אחרות, נטו											(3,011)
רווח תפעולי											393,860
הוצאות מימון, נטו											139,425
רווחי חברות כלולות											67,121
רווח לפני מסים על ההכנסה											321,556

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017 (בלתי מבוקר)											
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
אלפי ש"ח											
הכנסות מלקוחות חיצוניים	1,551,587	16,917	349,994	114,330	73,061	12,273	262,986	2,877,282	-	(144,819)	2,732,463
הכנסות בין מגזריות	188,369	-	83,570	-	-	-	-	271,939	(269,729)	(2,210)	-
סה"כ ההכנסות	1,739,956	16,917	433,564	114,330	73,061	12,273	262,986	3,149,221	(269,729)	(147,029)	2,732,463
עלות ההכנסות	1,599,832	14,395	390,863	89,258	72,839	3,383	55,109	2,658,635	(263,896)	(61,734)	2,333,005
רווח גולמי	140,124	2,522	42,701	25,072	222	8,890	207,877	490,586	(5,833)	(85,295)	399,458
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(15)	39,518	-	-	-	6,008	55,740	101,251	2,739	(9,192)	94,798
הוצאות מכירה ושיווק	863	880	20,018	-	1,946	40	2,594	38,799	-	(12,399)	26,400
הוצאות הנהלה וכלליות	73,810	4,427	19,885	17,942	10,507	2,672	21,913	172,769	479	(6,871)	166,377
רווח (הפסד) מפעילות	65,436	36,733	2,798	7,130	(12,231)	12,186	239,110	380,269	(3,573)	(75,217)	301,479
הכנסות אחרות, נטו	10,959										10,959
רווח תפעולי	312,438										312,438
הוצאות מימון, נטו	88,717										88,717
רווחי חברות כלולות	57,795										57,795
רווח לפני מסים על ההכנסה	281,516										281,516

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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											
הכנסות מלקוחות חיצוניים	371,172	19,198	122,503	99,250	24,184	16,274	86,280	221,217	960,078	-	910,225
הכנסות בין מגזריות	103,999	-	27,491	-	-	-	2,174	-	133,664	(132,255)	-
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	475,171	19,198	149,994	99,250	24,184	16,274	88,454	221,217	1,093,742	(132,255)	910,225
	418,465	14,525	134,495	71,049	22,329	5,143	22,912	177,833	866,751	(126,717)	719,023
רווח גולמי	56,706	4,673	15,499	28,201	1,855	11,131	65,542	43,384	226,991	(5,538)	191,202
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	8,506	-	-	-	748	23,323	-	32,577	108	21,919
הוצאות מכירה ושיווק	200	892	6,753	-	826	1,408	512	3,845	14,436	-	10,090
הוצאות הנהלה וכליות	28,092	2,250	7,005	5,048	3,044	2,313	10,347	8,516	66,615	175	64,145
רווח (הפסד) מפעילות	28,414	10,037	1,741	23,153	(2,015)	8,158	78,006	31,023	178,517	(5,605)	138,886
הכנסות אחרות, נטו	538										
רווח תפעולי	139,424										
הוצאות מימון, נטו	37,863										
רווחי חברות כלולות	24,797										
רווח לפני מסים על ההכנסה	126,358										

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017 (בלתי מבוקר)											
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים אלפי ש"ח	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים אלפי ש"ח	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
522,004	12,888	123,150	53,576	21,156	5,845	88,814	225,019	1,052,452	-	(49,461)	1,002,991
70,670	-	28,290	-	-	-	-	-	98,960	(97,783)	(1,177)	-
592,674	12,888	151,440	53,576	21,156	5,845	88,814	225,019	1,151,412	(97,783)	(50,638)	1,002,991
546,243	10,999	135,133	40,562	21,297	1,120	17,579	200,778	973,711	(98,803)	(20,238)	854,670
46,431	1,889	16,307	13,014	(141)	4,725	71,235	24,241	177,701	1,020	(30,400)	148,321
(15)	39,518	-	-	-	679	16,858	-	57,040	850	1,618	59,508
354	86	7,028	-	682	33	1,150	4,726	14,059	-	(4,407)	9,652
25,509	1,951	6,680	3,668	5,151	1,361	8,748	7,388	60,456	188	(2,407)	58,237
20,553	39,370	2,599	9,346	(5,974)	4,010	78,195	12,127	160,226	1,682	(21,968)	139,940
הכנסות אחרות											
רווח תפעולי											
הוצאות מימון, נטו											
רווחי חברות כלולות											
רווח לפני מסים על ההכנסה											
6,516											
146,456											
25,120											
17,260											
138,596											

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	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	695,058	3,935,038	-	(194,108)	3,740,930	הכנסות מלקוחות חיצוניים
276,028	-	114,983	-	-	-	-	391,011	(387,930)	(3,081)	-	הכנסות בין מגזריות
2,340,981	33,875	588,095	197,951	91,827	23,067	695,058	4,326,049	(387,930)	(197,189)	3,740,930	סה"כ ההכנסות
2,150,479	28,204	527,638	154,733	90,857	6,213	574,324	3,612,521	(382,681)	(86,866)	3,142,974	עלות ההכנסות
190,502	5,671	60,457	43,218	970	16,854	120,734	713,528	(5,249)	(110,323)	597,956	רווח (הפסד) גולמי
(15)	42,501	-	-	-	116,781	475	172,305	3,434	(34,717)	141,022	עליית ערך נדל"ן להשקעה
3,292	1,415	27,563	-	2,913	4,922	16,350	57,528	-	(17,994)	39,534	הוצאות מכירה ושיווק
95,979	8,158	26,952	22,582	16,243	33,539	30,639	238,211	643	(9,609)	229,245	הוצאות הנהלה וכלליות
91,216	38,599	5,942	20,636	(18,186)	353,442	74,220	590,094	(2,458)	(117,437)	470,199	רווח (הפסד) מפעילות
										9,917	הכנסות אחרות, נטו
										480,116	רווח תפעולי
										125,038	הוצאות מימון, נטו
										94,852	רווחי חברות כלולות
										449,930	רווח לפני מסים על ההכנסה

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 מליון ש"ח, כולל מקדמה בסך של כ- 31.1 מליון ש"ח ששולמה בחודש נובמבר 2017. עלות ההשקעה האמורה כוללת עלויות נלוות לרכישה שסכומם הינו כ- 20.3 מליון 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 מליון 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 אשדר את כל המניות המוחזקות על ידי בעלי המניות למעט החזקות החברה והחזקות חברת אשדר ייזום ובנייה (1997) בע"מ, החברה הבת של אשדר. ביום 18 במרס 2018 הושלמה הצעת הרכש בעלות כוללת של כ- 162 מליון ש"ח (כולל בגין אופציות שמומשו על ידי מנכ"ל אשדר) ובכך אשדר הפכה לחברה פרטית מדווחת. כתוצאה מהרכישה נוצרה קרן הון מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 24.6 מליון ש"ח.
- ד. ביום 26 במרס, 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 78 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.9444 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל, 2018.
- 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 (ראה באור 14ג' לדוחות הכספיים השנתיים), 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%) אשר 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. 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 ממוני ולא ממוני לכל חבר קבוצה שעשה שימוש ברכבת או שנמנע ממנו בסך כולל לחברי הקבוצה של כ- 312 מליון ש"ח. בשלב מקדמי זה בוחנת סיטיפס את הבקשה ואת הטענות שבבסיסה ואין באפשרותה ובאפשרות היועצים המשפטיים שלה להעריך את סיכוי 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(4)2 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר בקשה לאישור תביעה ייצוגית שהומצאה לסיטיפס בסך של כ- 191 מיליון ש"ח, במסגרת הבקשות של המבקשות לעדכן ולתקן את הבקשה לתביעה הייצוגית, העמידו המבקשות את סכום התביעה הכולל על סך של כ- 255 מיליון ש"ח.
ביום 28 באוקטובר, 2018 קיבל בית המשפט את הבקשה לאישור התביעה כייצוגית. סיטיפס ויועציה המשפטיים העריכו את החשיפה בתביעה זו בחמישה מיליון ש"ח ובהתאם לכך נעשתה הפרשה בספרים (חלק החברה 50%).
- 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 ריבירה באילת וכן 50% במלון הולידי אין ים המלח, וזאת בתמורה לסך של כ- 122 מיליון 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 מיליון 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 אשדר 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 לאשר על זכייתה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ") 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 אשר 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 אשר להגיש בקשה להקלה לתוספת יח"ד בפרויקט. ככל שהבקשה תתקבל, הדירות הנוספות ימכרו בשוק החופשי. המגרשים עתידים להימסר לאשר תוך כ-18 חודשים ממועד הזכיה ולהערכת אשר משך בניית הפרויקט צפויה להיות כ-3 שנים ממועד מסירת המקרקעין. לטובת מימון הפרויקט התקשרה אשר עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת עד חודש פברואר 2020, אשר במסגרתו נלקחו הלוואות שיתרתן ליום 30 בספטמבר 2018 הינה בסך של כ-412 מליון ש"ח.

יג. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 3 בספטמבר, 2018 הקצתה אשטרום נכסים 260,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 11) בתמורה ברוטו לערכן הנקוב. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 1.83% אשר נקבע במכרז. אגרות החוב עומדות לפירעון בתשעה תשלומים לא שווים כאשר בכל אחד מהתשלומים הראשון עד וכולל השמיני ישולמו 5% מקרן אגרות החוב, ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2020 עד 2027, והיתרה (התשלום התשיעי) תשולם בתשלום אחד בשיעור של 60% מקרן אגרות החוב ביום 30 באוקטובר 2028. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום בלשכת רישום המקרקעין, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של אשטרום נכסים בחברת קניונים בישראל (להלן "קניונים בישראל") (ראה סעיף י' לעיל) ושיעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מהכנסותיה בקניונים. כמו כן נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מיידי כמו עמידה בהתניות פיננסיות לרבות:

יחס הלוואה לבטוחה לא יפחת מ-1, יחס הון עצמי למאזן של אשטרום נכסים שלא יפחת מ-17% והון עצמי מינימלי של אשטרום נכסים בסכום של 750 מיליון ש"ח. כמו כן נקבעו מגבלות על חלוקת דיבידנד כדלקמן: אשטרום נכסים לא תחלק דיבידנד במהלך שנה קלנדארית כלשהי בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה וכל עוד שההון העצמי לא קטן מ-750 מיליון ש"ח.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2018 הופקדו כל כספי ההנפקה בסך של 260 מליון ש"ח אצל נאמן סדרת אג"ח זו עד להשלמת תנאי ההנפקה. מתוך כספים אלו העביר הנאמן כספים לכיסוי חלקה של אשטרום נכסים בפירעון ההתחייבות הבנקאית של חברת קניונים בישראל וסך של כ-161 מיליון ש"ח הוחזקה אצלו בנאמנות עבור אשטרום נכסים. כספים אלו התקבלו באשטרום נכסים בתחילת חודש אוקטובר 2018 לאחר השלמת תנאי ההנפקה.

יד. בהמשך לאמור בבאור 7(1) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר לפרויקט LYFE המוקם על ידי אשטרום נכסים ודן (בחלקים שווים), ביום 14 באוקטובר 2018 התקשרה החברה בהסכם למתן שירותי בניה לבניית שני מגדלים בפרויקט (מגדלים A ו-B מתוך 3 מגדלים מתוכננים) (אשר יבוצעו ברמת מעטפת), ובנוסף 4 מרתפי חניה ו-5 מפלסי חנייה עיליים לכלל הפרויקט, כל שטחי קומת הקרקע, כל שטחי המסחר וקומות המסד לכלל הפרויקט כולל לובאים ולובי מרכזי (טרמינל) לשני המגדלים (אשר יבוצעו בגמר מלא).

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

היקף ההכנסות הצפויות של החברה, במגזר קבלנות ותשתית בישראל, מביצוע העבודות בפרויקט יסתכם בסך של כ- 766 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדון, כאשר סכום זה צמוד למדד תשומות הבניה אשר ישולמו עם התקדמות הביצוע כמפורט בהסכם. כמו כן, החברה תהיה זכאית לבונוס של 5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון, ככל ותעמוד בלוחות הזמנים בפרויקט. ההסכם כולל הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה ביחס להתחייבויות הצדדים ובכלל זאת, ערבויות ביצוע, פיצויים בגין איחור במסירת הדירות וכיוב'. ביצוע הפרויקט צפוי להימשך כ-40 חודשים ממועד מתן צו התחלת עבודות אשר התקבל לאחר תאריך המאזן.

טו. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 22 באוקטובר, 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 400,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 407,200 אלפי ש"ח.

טז. בהמשך לאמור בבאור 27(ג') 5 לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר תביעה ייצוגית שהוגשה נגד החברה בדבר פגיעה בצינור ביוב, ביום 18 בנובמבר 2018 התקבלה החלטת בית המשפט לפיה תמחק בקשת האישור נגד החברה, וזאת בהמשך לבקשה שהגיש המבקש באותו היום.

יז. בהמשך לאמור בבאור 27(ה') 2 לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר רישיון חתרורים, ביום 18 בנובמבר 2018 התכנסה ועדת התפעול של השותפים ברישיון, במסגרתה עדכנה מפעילת הרישיון כי גינקו חיפוי נפט – שותפות מוגבלת, אשר מפעילת הרישיון הינה השותף הכללי ובעלת השליטה בה, המחזיקה ב- 28.75% מהזכויות ברישיון ("שותפות גינקו"), לא הצליחה להשיג את חלקה היחסי במימון הנדרש לחתימת הסכם עם קבלן קידוח כאמור. יתר השותפים ברישיון הודיעו כי הם אינם מעוניינים לממן את חלקה של שותפות גינקו במימון כאמור ו/או לקבל את חלקה ברישיון. לפיכך, בהסכמת השותפים ברישיון, הודיעה מפעילת הרישיון לממונה כי השותפים ברישיון מעוניינים להחזיר את הרישיון לממונה.

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 586 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2018 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 47 מליון ש"ח וכ- 22 מליון ש"ח לתקופות של תשעה 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2018 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

נכסים שוטפים

271,500	424,202	219,203	מזומנים ושווי מזומנים
104,818	104,874	159,868	השקעות לזמן קצר
233,753	214,654	233,572	לקוחות והכנסות לקבל
53,879	56,831	62,978	חייבים ויתרות חובה
267,405	284,764	368,043	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
931,355	1,085,325	1,043,664	

נכסים לא שוטפים

1,710,783	1,647,342	2,031,353	השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות
857,353	815,308	876,040	הלוואות ושטרי הון לחברות ושותפויות מוחזקות
115,529	106,471	142,613	חייבים בגין הסדר זכיון
272,787	272,503	273,112	חובות והשקעות אחרות
228,795	220,399	246,033	רכוש קבוע
57,664	59,532	51,364	מסים נדחים
3,242,911	3,121,555	3,620,515	
4,174,266	4,206,880	4,664,179	

(*) סווג מחדש.

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

לשנה שהסתיימה

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

התחייבויות שוטפות

80,262	190,000	184,808	אשראי מתאגידים בנקאיים
110,000	110,000	270,000	הלוואות מאחרים
285,869	203,312	299,484	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
278,677	252,175	248,594	קבלני משנה וספקים
75,859	61,730	129,611	מקדמות ממזמיני עבודות
74,575	100,911	74,429	זכאים ויתרות זכות
23,099	17,619	24,212	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
928,341	935,747	1,231,138	

התחייבויות לא שוטפות

29,581	30,320	27,321	הלוואות מתאגידים בנקאיים
71,925	158,712	68,736	הלוואות מאחרים
1,556,035	1,588,230	1,581,286	אגרות חוב
11,604	15,485	4,720	מכשירים פיננסיים נגזרים
7,325	6,400	7,384	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,676,470	1,799,147	1,689,447	

הון

56,970	56,970	56,970	הון המניות
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
1,138,010	1,049,078	1,309,006	יתרת רווח
(179,106)	(187,643)	(175,963)	קרנות הון
1,569,455	1,471,986	1,743,594	
4,174,266	4,206,880	4,664,179	

(*) סווג מחדש.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 (*) 2018		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 (*) 2018		
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח		
1,624,779	407,520	285,528	1,217,158	1,070,161	הכנסות
1,472,604	372,969	247,416	1,109,550	946,521	עלות ההכנסות
152,175	34,551	38,112	107,608	123,640	רווח גולמי
60,284	16,488	18,177	44,815	49,052	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
(1,585)	(487)	718	(1,077)	(1,181)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
90,306	17,576	20,653	61,716	73,407	רווח תפעולי
60,847	16,828	11,498	50,593	40,766	הכנסות מימון
(95,994)	(22,641)	(19,053)	(71,089)	(73,125)	הוצאות מימון
188,742	78,758	77,527	113,749	159,899	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
243,901	90,521	90,625	154,969	200,947	רווח לפני מסים על ההכנסה
9,089	9,089	3,300	9,089	6,300	מסים על ההכנסה
234,812	81,432	87,325	145,880	194,647	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 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח				
234,812	81,432	87,325	145,880	194,647
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	3,143	1,488	5,112	4,078
(17,321)	29,138	(9,380)	(12,734)	22,966
(9,653)	32,281	(7,892)	(7,622)	27,044
רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות				
סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:				
17,539	-	-	11,286	-
5,725	-	-	-	-
23,264	-	-	11,286	-
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות				
13,611	32,281	(7,892)	3,664	27,044
248,423	113,713	79,433	149,544	221,691
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה				
סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה				

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2017	(* 2017)	2018
מבוקר	מבוקר	מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

194,647	145,880	87,325	81,432	234,812
---------	---------	--------	--------	---------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(159,899)	(113,749)	(77,527)	(78,758)	(188,742)
56,753	53,874	14,812	13,588	89,367
(3,903)	(17,831)	(805)	(13,178)	(19,616)
(22,423)	(23,899)	(7,416)	(8,856)	(29,703)
1,004	226	179	(520)	327
6,115	4,959	2,368	1,633	6,589
(9,559)	(2,850)	(3,261)	(2,271)	(6,479)
(325)	(415)	(27)	(26)	(89)
14	(22)	8	4	(26)
(14)	(17)	-	-	(18)
3,246	2,941	1,113	1,015	4,020
6,300	9,089	3,300	9,089	9,089
59	80	(84)	31	1,005
708	136	195	136	396

רווח בגין חברות ושותפויות מוחזקות
עלויות ריבית
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

(121,924)	(87,478)	(67,145)	(78,113)	(133,880)
-----------	----------	----------	----------	-----------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של
החברה:

181	96,124	15,960	100,983	77,025
(20,289)	18,049	(18,850)	8,599	21,344
53,752	18,749	32,885	(11,498)	32,878
(30,083)	(24,330)	(27,494)	(21,067)	2,172
12,436	29,815	15,087	30,898	3,748

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

15,997	138,407	17,588	107,915	137,167
--------	---------	--------	---------	---------

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה
בחברה עבור:

64,038	70,312	11,658	17,067	82,063
--------	--------	--------	--------	--------

דיבידנד שהתקבל

152,758	267,121	49,426	128,301	320,162
---------	---------	--------	---------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של
החברה

(*) סווג מחדש.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018	
	(* 2017)		(* 2017)	
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה				
(2,219)	-	-	(23)	(171,687)
(133,444)	(49,413)	(4,126)	(121,511)	(96,119)
(16,884)	(5,494)	(7,223)	(10,192)	(21,524)
4,642	1,172	1,261	3,452	3,704
(5,635)	(629)	(64)	(4,281)	(20,614)
18	-	-	17	144
(689)	-	-	-	-
(9,940)	(3,462)	25,549	(9,996)	(55,050)
(164,151)	(57,826)	15,397	(142,534)	(361,146)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה				
260,934	-	-	260,934	196,849
(187,709)	-	-	(154,208)	(154,208)
(21,471)	(5,374)	(5,484)	(16,077)	(16,343)
(54,738)	75,000	10,308	55,000	264,546
(89,367)	(13,588)	(14,812)	(53,874)	(56,753)
(54,000)	-	-	(54,000)	(78,000)
(146,351)	56,038	(9,988)	37,775	156,091
9,660	126,513	54,835	162,362	(52,297)
261,840	297,689	164,368	261,840	271,500
271,500	424,202	219,203	424,202	219,203

(*) סווג מחדש.

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 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' 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	
1,192,359	54,349	1,138,010	ליום 1 בינואר, 2018
			יתרת רווח

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	
			ליום 30 בספטמבר, 2018

2,031,353	86,599	1,944,754	<u>נכסים</u> השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
(175,963)	14,402	(190,365)	<u>הון</u> קרנות הון
1,309,006	72,197	1,236,809	יתרת רווח

בדוחות על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	
			ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2018

159,899	17,848	142,051	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות
194,647	17,848	176,799	מוחזקות, נטו
			רווח נקי המיוחס לחברה

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	
			ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2018

77,527	(10,095)	87,622	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות
87,325	(10,095)	97,420	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 ג' 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 מליון ש"ח (כולל בגין אופציות שמומשו על ידי מנכ"ל אשדר) ובכך אשדר הפכה לחברה פרטית מדווחת. כתוצאה מהרכישה נוצרה קרן הון מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 24.6 מליון ש"ח.
- ב. ביום 26 במרס, 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 78 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.9444 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל, 2018.
- ג. ביום 17 באפריל, 2018 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.
- ד. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 30 באפריל, 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 194,352 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 200,960 אלפי ש"ח.
- ה. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 22 באוקטובר, 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 400,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 407,200 אלפי ש"ח.

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

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

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

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

28.11.2018

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 השלישי 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 המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך, 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.

28.11.2018

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

תאריך

28 בנובמבר 2018

לכבוד
הדירקטוריון של
קבוצת אשטרום בע"מ

א.ג.ג.,

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 28 בנובמבר 2018 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2018 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון