

קבוצת אשטרם בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרס 2019

קבוצת אשטרום בע"מ
31 במרס 2019

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס, 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 (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 31 במרס 2019. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 שפורסם ביום 27 במרס 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-027055) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2018**"). להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות אלה:

א. קבלנות בניה ותשתיות בישראל - פעילות הקבוצה בתחום זה מתמקדת בעבודות בניה ותשתית בישראל כגון: עבודות בניה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ושלא למגורים, הפונה למגוון לקוחות מהסקטור הפרטי, הציבורי והממשלתי. פעילות זו מבוצעת על ידי החברה עצמה וכן על ידי אשטרום קבלנות באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

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

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

ד. קבלנות בניה ותשתיות בחו"ל - 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 אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

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

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

ז. **נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים** – פעילות הקבוצה בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים, מלונאות ומסחר בישראל בגרמניה ובאנגליה. אשטרום נכסים פועלת בנוסף בתחום יזמות נדל"ן (מסחר, משרדים, מגורים) וכן בתחום הלוגיסטיקה והאחסנה. תחומי הפעילות לעיל מבוצעים על ידי אשטרום נכסים והחברות המוחזקות שלה.

ח. **יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר** - 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 א' בדוח התקופתי לשנת 2018.

¹ לא כולל נדל"ן מניב בגרמניה ובאנגליה אשר מתבצע באמצעות אשטרום נכסים בע"מ.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושת החודשים שנתיימו ביום 31 במרס		
	2018	2019	
3,953,669	882,057	1,133,808	הכנסות
727,030	149,372	221,448	רווח גולמי
611,841	59,941	163,895	רווח תפעולי
534,623	34,725	142,072	רווח לפני מיסים
468,816	17,275	117,002	רווח נקי לתקופה
312,457	17,671	98,409	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
12,547,104	10,805,556	12,593,417	סך מאזן
1,930,139	1,574,641	1,878,795	הון המיוחס לבעלים של החברה
2,892,920	2,394,277	2,773,309	סה"כ הון עצמי

3. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2018	השינוי ביחס לשנתי		הסברי החברה
	2019	2018		ב- %	באלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים	765,784	709,498	949,928	(19.3%)	(184,144)	- יתרת מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר ירדה ב-45 מליון ש"ח לעומת 31.12.18 (ירידה של 3%). - במגזר אשדר היתרה ירדה ב-95 מליון ש"ח. - במגזר אשטרום נכסים היתרה עלתה ב-44 מליון ש"ח. - בקבוצה סולו היתרה עלתה ב-52 מליון ש"ח.
השקעות לזמן קצר	669,926	633,902	530,747	26.2%	139,179	
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,435,710	1,343,400	1,480,675	(3%)	(44,965)	

לקוחות והכנסות לקבל	1,093,896	828,579	1,052,900	40,996	3.8%	32%	עליה בסעיף בסך 41 מליון ש"ח נובע מאשדר בה היתה עליה של 61 מליון ש"ח בסעיף זה הנובעת מהפער בין שיעור השלמת הפרויקט לשיעור גביית התקבולים מרוכש דירות.
חייבים ויתרות חובה	206,683	157,893	196,549	10,134	5.1%	30.9%	העליה בסעיף הינה בעיקר במגזר קבלנות בארץ בסעיף מקדמות לספקים בסך כ-9 מליון ש"ח.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,781,517	1,331,491	1,592,191	189,326	11.8%	33.7%	הגידול לעומת 31.12.18 נובע בעיקר מאשדר בסך 128 מליון ש"ח מהשקעות שוטפות שבוצעו במסגרת הפרויקטים שבביצוע וממיון עלויות מסעיף קרקעות לסעיף בניינים למכירה בפרויקט רקאנטי בת"א, ובפרויקט תמ"א 38 בכפר סבא, ומרישום התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה כנגד סעיף מלאי בניינים למכירה בפרויקטים אלה, ומאידך מזקיפת עלויות לרוה"פ. במגזר יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל (בארה"ב) היתה עליה של כ-53 מליון ש"ח בעיקר בגין מיון מסעיף קרקעות לסעיף זה. במגזר אשטרום נכסים גדלה ההשקעה בפרויקט LYFE ב-6 מליון ש"ח.
מלאי	74,765	75,653	77,628	(2,863)	(3.6%)	(0.1%)	אין שינוי מהותי בסעיף.
נכסים מוחזקים למכירה ונדל"ן להשקעה המיועד למימוש	26,750	114,204	162,437	(135,687)	(83.5%)	(76.6%)	היתרה ב-31.12.18 משקפת את שווי הנדל"ן של פרויקט הנובר בגרמניה שנמכר בחודש דצמבר ואשר תמורתו התקבלה בסוף חודש ינואר 2019. היתרה ב-31.3.18 משקפת את ההשקעה באשלוך מלונאות בע"מ אשר נמכרה בחודש מאי 2018. היתרה ב-31.3.19 משקפת את שווי הנדל"ן של מבנה בגן יבנה אשר יתרת תמורתו צפויה להתקבל בחודש מאי 2019. שלושת הפרויקטים שייכים למגזר אשטרום נכסים.
סה"כ נכסים שוטפים	4,619,321	3,851,220	4,562,380	56,941	1.2%	19.9%	יחס ההון החוזר עומד על 1.11 לעומת יחס של 1.2 ב-31.12.18. הירידה ביחס השוטף נובעת בעיקר מהעליה בהתחייבויות השוטפות.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2018	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
	2019	2018		באלפי ש"ח	ב- %		
קרקעות לבניה	1,378,096	944,464	1,477,217	(99,121)	(6.7%)	45.9%	בתקופת הדו"ח היו תוספות בסך כ-16 מליון ש"ח בפרויקטים שונים באשדר, ומויינו קרקעות בסך כ-112 מליון ש"ח למלאי ביניים. המיונים הם באשדר ובארה"ב (ממגזר יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל).
נדל"ן להשקעה בהקמה	662,845	768,405	634,862	27,983	4.4%	(13.8%)	עליה של 28 מליון ש"ח לעומת 31.12.18. מורכב בעיקר מהשקעות בסך 5 מליון ש"ח בפרויקט קרית היוכל בירושלים, והשקעות בסך 17 מליון ש"ח בפרויקט הגדנ"ע בת"א.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	248,401	146,804	213,932	34,469	16.1%	69.2%	הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט כולל בית המשפט בבתי ים ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות. העליה לעומת 31.12.18 נובעת בעיקר מהשקעה בסך 19 מליון ש"ח בבית המשפט בבתי ים ו-7 מליון ש"ח במעונות בן גוריון.
נדל"ן להשקעה	3,076,791	2,904,068	3,130,040	(53,249)	(1.7%)	5.9%	הירידה ביתרת הסעיף נובעת בעיקר מהפרשי תרגום שליליים בסך כ-75 מליון ש"ח עקב ירידת שער ה-\$ ב-3.1% וירידת שער האירו ב-5%. כמו כן נרשמו תוספות בסך כ-27 מליון ש"ח בעיקר השלמת רכישת קרקע נס ציונה במגזר אשטרום נכסים. וכן נגרע המבנה בגן יבנה שנמכר והוא מוצג בסעיף נדל"ן להשקעה המיועד למימוש (יתרת התמורה צפויה להתקבל במאי 2019). כמן כן נרשמה עליית ערך בסך כ-20 מליון ש"ח בפרויקטים שונים.
חברות כלולות	1,363,545	1,095,766	1,354,949	8,596	0.6%	24.4%	העליה בסעיף לעומת 31.12.18 נובעת בעיקר מרישום רווחי אקוויטי בסך כ-13 מליון ש"ח, ומנגד הפרשי תרגום שליליים בסך כ-6 מליון ש"ח.
חובות והשקעות אחרות	412,730	416,742	410,329	2,401	0.5%	0.1%	אין שינוי מהותי בסעיף.
רכוש קבוע	712,839	530,480	634,767	78,072	12.2%	34.3%	העליה בסעיף נובעת בעיקר מיישום <i>IFRS16</i> (בנושא חכירות) שהגדיל את הרכוש הקבוע ב-62 מליון ש"ח. כמו כן היו תוספות בסך כ-30 מליון ש"ח מזה כ-23 מליון על חשבון רכישת המשרדים בפרויקט <i>LYFE</i> לשימוש עצמי.
נכסים לא שוטפים אחרים	118,849	147,607	128,628	(9,779)	(7.6%)	(19.5%)	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורך מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	7,974,096	6,954,336	7,984,724	(10,628)	(0.1%)	14.6%	אין שינוי מהותי בסה"כ הנכסים השוטפים לעומת 31.12.18.
סה"כ נכסים	12,593,417	10,805,556	12,547,104	46,313	0.3%	16.5%	אין שינוי מהותי בסה"כ הנכסים לעומת 31.12.18.

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2018	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2019	2018		באלפי ש"ח	ב-%		
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	7,382,088	6,465,512	7,567,564	(185,476)	(2.4%)	14.1%	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח ירדו לעומת 31.12.18 ב-185 מליון ש"ח בעיקר באשר בסך כ-114 מליון ש"ח (מזה פרעון אג"ח בסך 56 מליון ש"ח).

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2018	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2019	2018		באלפי ש"ח	ב-%		
אשראי מתאגידים בנקאיים	505,189	407,483	791,766	(286,577)	(36.1%)	23.9%	הירידה נובעת מפרעון הלוואות בעיקר באשר (בסך של כ-55 מליון ש"ח) ובקבוצה סולו (מכספי ההנפקה) (בסך של כ-229 מליון ש"ח). ראה באור 5' לדוחות המאוחדים לגבי קבלת הלוואה חדשה לזמן ארוך בחודש מאי 2019 באשר חלף הלוואה לזמן קצר בסך של כ-80 מליון ש"ח שבעקבות כך סכום זה יועבר ברבעון השני של 2019 להתחייבויות הלא שוטפות.
הלוואות מאחרים	271,267	733,349	393,709	(122,442)	(31%)	(63.1%)	הירידה בסעיף נובעת מסיווג חלק מההלוואות שנלקחו במגזר הזכיינות לזמן הארוך.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	1,224,643	809,354	763,009	461,634	60.5%	51.3%	היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 580 מליון ש"ח, וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 645 מליון ש"ח. הגידול בחלויות נובע מאשר שסיווג הלוואות שנלקחו בפרויקט קרית אונו בסך 412 מליון ש"ח לחלויות שוטפות. ראה באור 5' לדוחות המאוחדים לגבי חתימת הסכם מסגרת באשר בחודש מאי 2019 שבעקבותיו סכום זה יועבר ברבעון השני של 2019 להתחייבויות הלא שוטפות.
קבלני משנה וספקים	960,882	779,711	949,372	11,510	1.2%	23.2%	אין שינוי מהותי ביתרת הספקים וקבלני המשנה לעומת 31.12.18.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	325,694	210,247	216,884	108,810	50.1%	54.9%	במהלך תקופת הדוח נוצרו התחייבויות בגין שירותי בניה במגזר אשר, בפרויקט רקאנטי ובפרויקט תמ"א 38 בכפר סבא, ומאידך, נגרעו התחייבויות לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות הבניה בפרויקטים השונים.
מקדמות ממומני עבודות ורוכשי דירות	462,051	357,536	427,662	34,389	8%	29.2%	הגידול בסך 34 מליון ש"ח ביחס ל-31.12.18 נובע בעיקר ממקדמות שהתקבלו בפרויקטים השונים ומאידך מזקיפת הכנסות ממכירת יח"ד לדוח רווח והפסד.
דיבידנד לשלם	137,038	103,414	--	137,038	100%	32.5%	הדיבידנד שולם בחודש אפריל 2019.
זכאים ויתרות זכות	271,926	246,573	247,875	24,051	9.7%	10.2%	השינויים העיקריים לעומת 31.12.18 הם עליה בהוצאות שכר ונילוות לשלם בסך 17 מליון ש"ח.
התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה	--	25,294	--	--	--	(100%)	היתרה ב-31.3.18 מיצגת את ההתחייבות של ההשקעה באשלון מלונאות ממגזר אשטרום נכסים, שנמכרה במאי 2018.
סה"כ התחייבויות שוטפות	4,158,690	3,672,961	3,790,277	368,413	9.7%	13.2%	עליה בעיקר בסעיף החלויות השוטפות.

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2018	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2019	2018		באלפי ש"ח	ב-%		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	691,218	789,543	1,132,786	(441,568)	(38.9%)	(12.5%)	הקיטון בסעיף לעומת 31.12.18 נובע בעיקר מסיווג אשראי בפרויקט קרית אונו ממגזר אשרד בסך 412 מליון ש"ח לחלויות השוטפות.
הלוואות מאחרים	732,010	429,425	611,217	120,793	19.7%	70.4%	העליה בסעיף נובעת בעיקר מסיווג של הלוואה שנלקחה במגזר הזכיינות מזמן קצר לזמן ארוך.
אגרות חוב	3,957,761	3,296,358	3,875,077	82,684	2.1%	20%	הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך 2,400 מליון ש"ח (2,108 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך 1,518 מליון ש"ח (1,348 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשרד בסך 685 מליון ש"ח (502 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בתמורה נטו של 246 מליון ש"ח, אשרד פרעה אג"ח בסך 56 מליון ש"ח. אשטרום נכסים פרעה אג"ח בסך 37 מליון ש"ח.
התחייבויות בגין חכירה	39,606	--	--	39,606	100%	100%	היתרה משקפת את יישום IFRS16 בנושא חכירות. חלויות שוטפות בגין התחייבויות אלו בסך של כ- 22.6 מליון ש"ח כלולות בסעיף קבלני משנה וספקים.
מכשירים פיננסיים נגזרים	3,641	6,914	2,734	907	33.1%	(52.6%)	התחייבות בגין גידור מכשירים פיננסיים בגין פרויקט נמל המפרץ.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	237,182	216,078	242,093	(4,911)	(2%)	9.7%	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך. אין שינוי מהותי.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	5,661,418	4,738,318	5,863,907	(202,489)	(3.4%)	19.4%	הירידה הינה בעיקר בסעיף הלוואות מבנקים.
סה"כ התחייבויות	9,820,108	8,411,279	9,654,184	165,924	1.7%	16.7%	אין שינוי מהותי בסעיף.

ו. הון עצמי

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2018	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2019	2018		באלפי ש"ח	ב-%		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,878,795	1,574,641	1,930,139	(51,344)	(2.6%)	19.2%	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ירד לעומת 31.12.18 ב-51 מליון ש"ח לאחר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 104 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי בסך 98 מליון וכן הפסד כולל אחר בסך 46 מליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	894,514	819,636	962,781	(68,267)	(7%)	9.1%	זכויות שאינן מקנות שליטה ירדו בתקופת הדו"ח ב-68 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי של 19 מליון ש"ח והפסד כולל אחר בסך 21 מליון ש"ח. כמו כן נוצרו זכויות למיעוט בשותפות באשטרום נכסים בסך 14 מליון ש"ח וחולק דיבידנד בסך 81 מליון ש"ח.
סה"כ הון עצמי	2,773,309	2,394,277	2,892,920	(119,611)	(4.1%)	15.8%	סה"כ ההון העצמי ירד ב-120 מליון ש"ח לעומת 31.12.18 ועלה ב-379 מליון ש"ח לעומת 31.3.18. הירידה נובעת מחלוקת הדיבידנד לבעלי המניות ולמיעוט בסך 185 מליון ש"ח ומהפסד הכולל האחר בסך 66 מליון ש"ח ומנגד רווח נקי בסך של כ- 117 מליון ש"ח. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 22% לעומת 23% ב-31.12.18.

4. תוצאות הפעילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרס		ביאור	
	2018	2019		
3,953,669	882,057	1,133,808	א	הכנסות
3,226,639	732,685	912,360		עלות ההכנסות
727,030	149,372	221,448	א	רווח גולמי
33,308	-	-	ב	רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן
173,325	(20,850)	20,946	ג	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
44,998	10,508	11,347	ד	הוצאות מכירה ושיווק
257,294	58,457	68,262	ה	הוצאות הנהלה וכלליות
(19,530)	384	1,110		הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
611,841	59,941	163,895		<u>רווח תפעולי</u>
(242,435)	(50,595)	(62,375)	ו	הוצאות מימון
32,361	7,022	26,297	ו	הכנסות מימון
132,856	18,357	14,255	ז	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
534,623	34,725	142,072		<u>רווח לפני מיסים</u>
65,807	17,450	25,070	ח	מיסים על הכנסה
468,816	17,275	117,002	ט	<u>רווח נקי</u>
312,457	17,671	98,409		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
156,359	(396)	18,593		רווח (הפסד) נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

1-12/2018				1-3/2018				1-3/2019				מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
9.1%	203,069	2,037,955	2,241,024	8.3%	47,217	524,127	571,344	9.3%	53,776	527,220	580,996	קבלנות בניה ותשתית בישראל
15.5%	28,495	155,093	183,588	18.5%	5,509	24,336	29,845	18.6%	8,107	35,506	43,613	זכיינות
11.9%	73,188	544,317	617,505	11.8%	17,203	128,118	145,321	12.5%	19,966	139,849	159,815	תעשיות
29%	105,360	258,437	363,797	37%	12,229	20,790	33,019	33.7%	40,935	80,636	121,571	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
2.9%	2,651	89,857	92,508	1.1%	221	20,189	20,410	2.5%	645	24,888	25,533	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
66.8%	40,920	20,319	61,239	67.3%	7,883	3,835	11,718	67%	10,442	5,133	15,575	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
72.3%	256,123	98,349	354,472	74%	64,485	22,587	87,072	71.2%	62,405	25,238	87,643	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים
18.5%	158,254	697,178	855,432	19.1%	31,205	132,283	163,488	18%	59,989	273,659	333,648	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
18.2%	868,060	3,901,505	4,769,565	17.5%	185,952	876,265	1,062,217	18.7%	256,265	1,112,129	1,368,394	סה"כ לפני התאמות
--	(17,119)	(584,276)	(601,395)	--	(3,323)	(120,932)	(124,255)	--	(4,062)	(177,012)	(181,074)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
20.4%	850,941	3,317,229	4,168,170	19.4%	182,629	755,333	937,962	21.2%	252,203	935,117	1,187,320	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
--	(123,911)	(90,590)	(214,501)	--	(33,257)	(22,648)	(55,905)	--	(30,755)	(22,757)	(53,512)	התאמות בגין איחוד יחסי
18.4%	727,030	3,226,639	3,953,669	16.9%	149,372	732,685	882,057	19.5%	221,448	912,360	1,133,808	סה"כ בהתאם לדו"ח הכספי

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי: היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדו"ח מסתכם בכ- 1,134 מליון ש"ח לעומת כ-882 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ-28%), ולעומת 3,954 מליון ש"ח בכל שנת 2018. הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם בכ-221 מליון ש"ח לעומת כ-149 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 48%) ולעומת 727 מליון ש"ח בכל שנת 2018. העליה ברווח הגולמי נובעת בעיקר מאשדר בה היתה עליה בהכנסות בסך של 170 מליון ש"ח ועליה ברווח הגולמי של 29 מליון ש"ח וממגזר הקבלנות בחו"ל בו היתה עליה בהכנסות של 89 מליון ש"ח ועליה ברווח הגולמי של 29 מליון ש"ח. שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 19.5% לעומת 17% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 18.4% בשנת 2018.

עיקר העליה בשיעור הרווח הגולמי הינה במגזר הקבלנות בארץ.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בישראל הסתכמו ההכנסות ב-581 מליון ש"ח לעומת 571 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (כמעט ללא שינוי), לעומת זאת הרווח הגולמי הסתכם ב-54 מליון ש"ח לעומת 47 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (עליה של 13.8%). שיעור רווח הגולמי הסתכם ב-9.3% לעומת 8.3% ברבעון המקביל אשתקד. התוצאות לעיל ממחישות את מגמת העליה בשיעור הרווח הגולמי מזה מספר שנים.

בתחום הזכיינות הסתכמו ההכנסות ב-44 מליון ש"ח לעומת 30 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 184 מליון ש"ח בכל שנת 2018.

ההכנסות מורכבות מהתקדמות העבודות לבניית בית המשפט בבת ים ומעונות בן גוריון בסך 35 מליון ש"ח, ממכירת דירות בסך 4.5 מליון ש"ח בפרויקט חיפה ומתפעול בתי המשפט והשכרת דירות בחיפה בסך 4 מליון ש"ח. הרווח הגולמי בתקופה הדו"ח הסתכם ב-8 מליון ש"ח לעומת 5.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום התעשייה הסתכמו ההכנסות ב-160 מליון ש"ח לעומת 145 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 617 מליון ש"ח בכל שנת 2018. הרווח הגולמי הסתכם ב-20 מליון ש"ח לעומת 17 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ושיעור הרווח הגולמי הסתכם ב-12.5% לעומת 11.8% בתקופה המקבילה אשתקד. השיפור בהכנסות וברווח הגולמי נובע מעליית מחירי הבטון וכן עליה בכמויות המסופקות. כמו כן נרשם גידול בפעילות הייצור והשיווק של מוצרי צבע, איטום, ציפוי והדבקה.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בחו"ל הסתכמו ההכנסות ב-122 מליון ש"ח לעומת 33 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 364 מליון ש"ח בכל שנת 2018.

הרווח הגולמי הסתכם ב-41 מליון ש"ח לעומת 12 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי הסתכם ב-33.7% לעומת 37% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 29% בשנת 2018. הגידול נובע מהתקדמות הפרויקטים בזמביה.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל הסתכמו המכירות ב-26 מליון ש"ח לעומת 20 מליון בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 93 מליון ש"ח לשנת 2018. הרווח הגולמי הסתכם ב-0.6 מליון ש"ח לעומת 0.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווחיות מושפעת מתמהיל המגרשים/בתים שנמכרו.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל הסתכמו ההכנסות ב-16 מליון ש"ח לעומת 12 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי הסתכם ב-10 מליון ש"ח לעומת 8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי ללא שינוי (כ-67%). העליה נובעת מעליה בפעילות המלון והמרכז המסחרי בבוגרד.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים הסתכמו ההכנסות ב-88 מליון ש"ח לעומת 87 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 354 מליון ש"ח בשנת 2018. ברבעון הנוכחי כללו ההכנסות סך של 1.6 מליון אירו בגין שלושת הנכסים שנרכשו בגרמניה אשר החלו להניב באמצע פברואר 2018, לעומת 0.6 מליון אירו ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן ברבעון הקודם נכללו הכנסות נכס הנובר בגרמניה שנמכר בסוף שנה קודמת.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר הסתכמו ההכנסות ב-334 מליון ש"ח לעומת 163 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ולעומת 855 מליון ש"ח בשנת 2018. הרווח הגולמי הסתכם ב-60 מליון ש"ח לעומת 31 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסות וברווח נובע מעלייה ניכרת בקצב מכירת הדירות. בתקופת הדו"ח מכרה החברה 206 יחידות דיור (כולל שותפים) לעומת 96 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד.

ב. רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן: היתרה בשנת 2018 מתייחסת לרווח ממכירת מניות אשלון מלונאות ממגזר אשטרום נכסים.

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה: בתקופת הדו"ח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 21 מליון ש"ח לעומת ירידת ערך של 21 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עליית הערך הינה בעיקר באשטרום נכסים ונובעת מעליה בשכר דירה ו/או השכרת שטחים נוספים ומנכס בגינו נחתם הסכם מכירה. ירידת הערך ברבעון המקביל אשתקד נבעה ברובה מהפחתת עלויות נילוות לרכישת נכסים בסך 23 מליון ש"ח וזאת בהתאם לתקן דיווח כספי מספר 13 ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית של הרשות לני"ע.

ד. הוצאות מכירה ושיווק: הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו ב-11.3 מליון ש"ח לעומת 10.5 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העליה הינה בעיקר באשדר (כ-2 מליון ש"ח) עקב התחלת שיווק של פרויקטים חדשים וגידול בעמלות מוכרנים לאור הגידול במכירת הדירות.

ה. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הכלליות הסתכמו ב-68 מליון ש"ח לעומת 58 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 16.7%) ולעומת 257 מליון ש"ח בכל שנת 2018. העליה הינה בעיקר בהוצאות השכר והמענקים לעובדים בכל המגזרים (כ-6 מליון ש"ח). במגזר קבלנות בחו"ל יש עליה של כ-4 מליון ש"ח הנובעת מהגדלת הפעילות בזמביה.

ו. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדו"ח ב-62 מליון ש"ח לעומת 51 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 242 מליון ש"ח בכל שנת 2018. העליה בהוצאות המימון הינה בעיקר בהוצאות המימון בגין אג"ח בסך כ-3.5 מליון ש"ח, עליה בריבית בגין התחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך בסך כ-10 מליון ש"ח וכמו כן הוצאות מימון שהווננו לנכסים ירדו ב-2 מליון ש"ח.

הכנסות המימון הסתכמו בתקופת הדו"ח ב-26 מליון ש"ח לעומת 7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 32 מליון ש"ח בכל שנת 2018. העלייה של 19 מליון ש"ח בהכנסות המימון נובעות בעיקר מעליית ערך בטוחות סחירות בסך 18.8 מליון ש"ח לעומת הפסד של 6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ז. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו מסתכם ב-14 מליון ש"ח לעומת 18 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 133 מליון ש"ח בכל שנת 2018. עיקר הרווח בתקופת הדו"ח נובע ממגזר אשטרום נכסים: חוצות המפרץ כ-1.7 מליון ש"ח, מגדלי הוד השרון כ-3.7 מליון ש"ח, מהחברות הכלולות בגרמניה כ-3 מליון ש"ח ומסיטי פס כ-3.6 מליון ש"ח.

ח. מיסים על ההכנסה: המיסים על ההכנסה הסתכמו ב-25 מליון ש"ח לעומת כ-17 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 66 מליון ש"ח בכל שנת 2018. עיקר הוצאות המס הינם באשטרום נכסים כ-11 מליון ש"ח, באשדר כ-10 מליון ש"ח ואשטרום סולו כ-4 מליון ש"ח.

ט. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדו"ח הסתכם ב-117 מליון ש"ח, מזה 98 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה, לעומת רווח נקי של 17 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מזה כ-17.7 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה ולעומת רווח של 469 מליון ש"ח בכל שנת 2018 מזה כ-312 מליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה.

י. רווח כולל: הרווח הכולל בתקופת הדו"ח הסתכם בכ-51 מליון ש"ח לעומת רווח כולל של כ-66 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת רווח כולל של 575 מליון ש"ח בכל שנת 2018. הרווח הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך כ-117 מליון ש"ח, בניכוי הפרשי תרגום שליליים בסך של כ-67 מליון ש"ח הנובעים מירידת שער הדולר בתקופת הדו"ח ב-3.1% וירידת שער האירו ב-5%. בתקופה המקבילה אשתקד היו הפרשי תרגום חיוביים בסך 46 מליון ש"ח. הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם ב-53 מליון ש"ח ללא שינוי מהותי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

5. נזילות ומקורות מימון

ליום 31.12.2018		ליום 31.3.2018		ליום 31.3.2019		סעיף
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	
23%	2,893	22.1%	2,394	22%	2,773	הון
46.7%	5,864	43.9%	4,738	45%	5,661	התחייבויות לזמן ארוך
30.2%	3,790	34%	3,673	33%	4,159	התחייבויות לזמן קצר
100%	12,547	100%	10,805	100%	12,593	סה"כ

נכון ליום 31 במרס 2019 כ-22% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי שירד בתקופת הדו"ח ב-120 מליון ש"ח.

יחס ההון החוזר ליום 31 במרס 2019 עומד על 1.11 לעומת יחס של 1.05 ביום 31 במרס 2018. מקורות המימון של החברה מתבססים, כאמור לעיל, על מקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומגופים מוסדיים וקרנות השקעה, וגם מהנפקה לציבור של ניירות ערך ע"י החברה, אשר ואשטרום נכסים.

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 28 במאי, 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-052120) (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 31 במרס		
2018	2018	2019	
366	64	186	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
(764)	(68)	(16)	רכישת קרקעות
(398)	(4)	170	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(478)	(337)	(91)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
1,020	245	(258)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
5	5	(5)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
149	(91)	(184)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
801	801	950	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
950	710	766	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-170 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך 4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הסעיפים העיקריים שתרמו לתזרים החיובי הם עליה ביתרת מלאי הביניים בסך של 68 מליון ש"ח ועליה בסעיף ספקים וקבלני משנה בסך 15 מליון ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת הקרקעות הינו בסך של 186 מליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-91 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 337 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך 27 מליון ש"ח, השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-22 מליון ש"ח (בעיקר במגזר הזכיינות), רכישת רכוש קבוע בסך 30 מליון ש"ח (מזה כ-23 מליון ש"ח רכישת המשרדים בפרויקט דן (לשימוש עצמי). תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך 163 מליון ש"ח והשקעה בחיבים בגין הסדרי זכיון בסך 25 מליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-258 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר נבעו מפעילות מימון בסך 245 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בסך 246 מליון ש"ח, ופרעה אג"ח בסך 93 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 75 מליון ש"ח, פרעה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 290 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 93 מליון ש"ח, וחילקה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 48 מליון ש"ח.

6. צבר הזמנות

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

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

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרס 2019	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	
6,458	6,783	6,587	קבלנות בניה ותשתית בישראל
765	643	601	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל (*)
660	605	606	תעשיות*
7,883	8,031	7,794	סה"כ

* כולל 50% בחברות כלולות.

7. חוב פיננסי נטו ליום 31 במרס 2019 (באלפי ש"ח):

ס"כ (כולל חברות ציבוריות)	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים	ס"כ (ללא חברות ציבוריות)	ס"כ חו"ל	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	ס"כ ישראל (ללא חברות ציבוריות)	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	כללי	
7,382,088	1,577,548	2,374,132	3,430,408	69,821	43,290	26,531	0	3,360,587	45,466	771,672	86	2,543,363	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
765,784	86,273	328,020	351,491	71,078	3,007	4,284	63,787	280,413	9,683	15,182	9,966	245,582	מזומנים ושווי מזומנים
731,696	260,307	139,928	331,461	44,772	1,631	151	42,990	286,689	0	23,798	0	262,891	השקעות לזמן קצר וחובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
5,884,608	1,230,968	1,906,184	2,747,456	(46,029)	38,652	22,096	(106,777)	2,793,485	35,783	732,692	(9,880)	2,034,890	התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי
0	0	0	0	617,937	225,873	327,119	64,945	(617,937)	93,699	323,065	369,011	(1,403,712)	אשראי בין מגזרי
5,884,608	1,230,968	1,906,184	2,747,456	571,908	264,525	349,215	(41,832)	2,175,548	129,482	1,055,757	359,131	631,178	התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 במרס 2019
6,027,634	1,249,931	2,033,735	2,743,968	570,907	282,003	349,266	(60,362)	2,173,061	114,638	996,958	394,514	666,951	התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2018

8. אירועים בתקופת הדו"ח ולאחריה

- א. ביום 17 בפברואר 2019 הושלמה הנפקה של 250 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, על דרך ההרחבה, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-249 מליון ש"ח. (אסמכתא מס' 015108-01-2019) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים ראו דוח הצעת המדף של החברה מיום 13 בפברואר 2019 (אסמכתא: 014472-01-2019).
- ב. ביום 26 במרס 2019 הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסכום כולל של 104 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל 2019. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 26 במרס 2019 (אסמכתא מס': 025521-01-2019).
- ג. ביום 26 במרס 2019, החליטה החברה על הקצאה פרטית שאינה מהותית של 400,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל-400,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה לנושא משרה בחברה בת (בבעלות עקיפה) של החברה (אסמכתא מס': 034797-01-2019) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ד. ביום 2 באפריל 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של סמנכ"ל מנהל אגף "אשדר בוטיק" באשדר, מר עומר גוגנהיים, קרוב של הגב' ורדה ליפשיץ, הנמנית על יחיד השליטה בחברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה, מיום 19 במרס 2019 (אסמכתאות מס': 01-2019-022905) ודוח מידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 2 באפריל 2019 (אסמכתא מס' 030267-01-2019).
- ה. ביום 4 באפריל 2019 זומנה אסיפה מיוחדת של בעלי מניות של החברה שעל סדר יומה אישור תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי משרה בחברה, הנמנים על יחיד השליטה בחברה וקרוביהם ואישור מדיניות התגמול של החברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה מיום 4 באפריל 2019 (אסמכתא מס': 01-2019-031305) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים בדבר דחיית מועד האסיפה ראו דיווח מידי מיום 2 במאי 2019 (אסמכתא מס': 01-2019-038256) ודיווח מידי מיום 19 במאי 2019 (אסמכתא מס': 01-2019-042363).
- ו. ביום 22 לאפריל 2019, הושלמה הנפקה של 210 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 10), על דרך ההרחבה, של אשטרום נכסים, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-228 מליון אלפי ש"ח.
- ז. ביום 5 במאי 2019, הושלמה הנפקה של 180 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') של אשדר, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-180 מליון ש"ח. ראה באור 5(ו) לדו"ח הכספי ליום 31 במרס, 2019.
- ח. ביום 23 במאי, 2019 חתמה חברת בת בבעלות מלאה של אשטרום נכסים על הסכם לרכישת נכס בעיר ליברפול, אנגליה בתמורה לסך של כ-74 מליון ליש"ט. ראה באור 5(ח) לדו"ח הכספי ליום 31 במרס, 2019.

9. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 במרס, 2019 (באלפי ש"ח):

1.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הדולר :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-31.03.19	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
7,825	3,912	(78,249)	(3,912)	(7,825)

עודף התחייבויות בדולר ארה"ב

2.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-31.03.19	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
32,692	16,346	(326,925)	(16,346)	(32,692)

עודף התחייבויות באירו

3.

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הניירה הניגרית :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-31.03.19	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
(7,398)	(3,699)	73,982	3,699	7,398

עודף נכסים בניירה ניגרית

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק :

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-31.03.19	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

השקלית

(64,025)	(29,546)	(288,425)	25,368	47,260
37,794	18,897	(1,889,687)	(18,897)	(37,794)

הלוואות בריבית קבועה

הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

האירו

(29,331)	(14,662)	(491,753)	14,654	29,302
1,107	553	(55,334)	(553)	(1,107)

הלוואות בריבית קבועה

הלוואות בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית

הדולרית

223	111	(11,127)	(111)	(223)
-----	-----	----------	-------	-------

הלוואות בריבית משתנה

5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי הוגן ל-31.03.19	עלייה של 5%	עלייה של 10%
(49,985)	(24,992)	499,849	24,992	49,985
487,877	243,939	(4,878,771)	(243,939)	(487,877)

ניירות ערך סחירים

אגרות חוב

6. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%	שווי בספרים ל-31.03.19	עלייה של 1%	עלייה של 2%
27,431	13,716	(1,371,566)	(13,716)	(27,431)

יתרות צמודות למדד המחירים:
עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס, 2019, וליום 31 בדצמבר, 2018, 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 31.3.19	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 31.3.19	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 31.3.19	ערך האג"ח הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31.3.19 (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 23.7.15 18.7.16 26.9.16	603,074,000	469,070,958	469,946	4,357	462,738	495,620	שיעור ריבית שנתית 2.4% אפקטיבית 2.91%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 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 23.7.15 21.2.16	1,207,072,000	844,950,400	844,950	13,709	834,149	893,282	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2% אפקטיבית 4.71%	-	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)(6)	כן	16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.02.19	1,107,915,000	1,107,915,000	1,107,915	9,870	1,103,446	1,129,852	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 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
סה"כ:			2,918,061,000	2,421,936,358	2,422,811	27,936	2,400,333	2,518,754							
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. אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הונפקו לאחר תאריך הדוח. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 15 בפברואר 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-014359). הערות: - במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים שהתקיימה ביום 18 ביולי 2016 הקצאה החברה בדרך של הרחבת סדרה 60,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סידרה א') בתמורה ברוטו של 58,350,000 ש"ח. - במסגרת הצעה לציבור מיום 26 בספטמבר 2016 הקצאה החברה בדרך של הרחבת סדרה 100,254,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 99,051,000 ש"ח. - במסגרת הצעה לציבור מיום 21 בפברואר 2016 הקצאה החברה בדרך של הרחבת סדרה 205,140,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 206,166 אלפי ש"ח. - במסגרת הצעה לציבור מיום 30 באפריל 2018 (הערה: דוח הצעת המדף הוא מיום 30 באפריל ותוצאות ביום 1 במאי) הקצאה החברה בדרך של הרחבת סדרה 194,352,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 200,960 אלפי ש"ח. - במסגרת הצעה לציבור מיום 21 באוקטובר, 2018 הקצאה החברה בדרך של הרחבת סדרה 400,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 407,200 אלפי ש"ח. - במסגרת הצעה לציבור מיום 13 בפברואר, 2019 הקצאה החברה בדרך של הרחבת סדרה, 250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 249,000 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 10 באפריל 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-032811).

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

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

א. ליום 31 במרס 2019, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-2.77 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-24.9%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-47.2%.

2) נכון למועד דוח זה, עומדת החברה בכל התנאים וההתחייבויות שבשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') (לרבות בהתחייבויותיה המפורטות בסעיפים 5.5, 5.6 ו-5.7 לשטרי הנאמנות) וכן בכל התנאים וההתחייבויות שבשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'). יצויין, כי לא התקיימו תנאים המקימים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ב') ו/או (סדרה ג') עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ב') ו/או (סדרה ג') לפירעון מיידי.

11. היבטי ממשל תאגידי

נוהל עסקאות זניחות

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו סעיף 12 בפרק ב' "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

נוהל סיווג ואישור עסקאות "שאינן חריגות"

לפרטים אודות נוהל סיווג ואישור עסקאות "שאינן חריגות", ראו סעיף 6 בפרק ד' "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

גיל גירון, מנכ"ל ודירקטור

אברהם נוסבאום, יו"ר הדירקטוריון

היום: 28 במאי, 2019

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס 2019 :

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
							רכוש שוטף
765,784	0	8,372	128,564	103,001	0	525,847	מזומנים ושווי מזומנים
669,926	0	1,239	15,754	0	0	652,933	השקעות לזמן קצר
1,093,896	0	82,770	1,965	4,135	9,166	995,860	לקוחות והכנסות לקבל
201,460	89,636	1,866	8,630	6,383	57,667	37,278	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,781,517	1,781,517	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
74,765	74,765	0	0	0	0	0	מלאי
26,750	26,750	0	0	0	0	0	נכסים המוחזקים למכירה
							השקעות וחובות לזמן ארוך
1,378,096	1,378,096	0	0	0	0	0	קרקעות
662,845	662,845	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
253,624	0	0	0	0	253,624	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
3,076,791	3,076,791	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,363,545	944,708	0	84,495	0	320,956	13,386	חברות כלולות ואחרות
412,730	0	5,332	8,412	41,902	25,234	331,850	חובות והשקעות אחרים
712,839	712,839	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
12,070	12,070	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
106,779	106,779	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
12,593,417	8,866,796	99,579	247,820	155,421	666,647	2,557,154	סה"כ נכסים
							התחייבויות שוטפות
(505,189)	0	0	0	0	0	(505,189)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(271,267)	0	0	0	0	0	(271,267)	אשראי מאחרים *
(938,296)	0	(6,483)	(5,569)	(62,293)	0	(863,951)	קבלני משנה וספקים ***
(325,694)	(325,694)	0	0	0	0	0	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(462,051)	(53,270)	(4,936)	0	(148,447)	0	(255,398)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(137,038)	0	0	0	0	0	(137,038)	דיבדנד לשלם
(271,926)	(17,632)	(4,181)	(19,723)	(11,803)	(15,918)	(202,669)	זכאים ויתרות זכות
							התחייבויות ז"א
(2,002,509)	0	0	(545,811)	(11,127)	(271,631)	(1,173,940)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(4,603,123)	0	0	0	0	(1,688,472)	(2,914,651)	אגרות חוב *
(62,192)	0	0	0	0	(62,192)	0	התחייבויות בגין חכירה ***
(3,641)	0	0	(3,641)	0	0	0	מכשירים פיננסיים נגזרים
(14,497)	0	0	0	0	0	(14,497)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(222,685)	(222,685)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(9,820,108)	(619,281)	(15,600)	(574,744)	(233,670)	(2,038,213)	(6,338,600)	סה"כ התחייבויות
							נכסים פחות התחייבויות
2,773,309	8,247,515	83,979	(326,924)	(78,249)	(1,371,566)	(3,781,446)	

(*) ההתחייבויות לזמן ארוך כוללות חלויות שוטפות.

(**) החייבים בגין הסדרי זיכיון כוללים חלויות שוטפות.

(***) ההתחייבויות בגין חכירה כוללות חלויות שוטפות.

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2018:

ס"ב	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
רכוש שוטף							
949,928	0	8,261	43,225	122,006	0	776,436	מזומנים ושווי מזומנים
530,747	0	1,278	15,883	0	0	513,586	השקעות לזמן קצר
1,052,900	0	82,700	4,857	483	6,580	958,280	לקוחות והכנסות לקבל
191,405	78,725	4,051	7,179	8,058	59,593	33,799	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,592,191	1,592,191	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
77,628	77,628	0	0	0	0	0	מלאי
162,437	162,437	0	0	0	0	0	נכסים המוחזקים למכירה
השקעות וחובות לזמן ארוך							
1,477,217	1,477,217	0	0	0	0	0	קרקעות
634,862	634,862	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
219,076	0	0	0	0	219,076	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
3,130,040	3,130,040	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,354,949	936,914	0	84,385	0	321,390	12,260	חברות כלולות ואחרות
410,329	0	5,450	8,752	40,470	25,113	330,544	חובות והשקעות אחרים
634,767	634,767	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
12,178	12,178	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
116,450	116,450	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
12,547,104	8,853,409	101,740	164,281	171,017	631,752	2,624,905	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות							
(791,766)	0	(4,194)	0	(4)	0	(787,568)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(393,709)	0	0	0	0	0	(393,709)	אשראי מאחרים *
(949,373)	0	(6,310)	(7,219)	(74,371)	0	(861,473)	קבלני משנה וספקים ***
(216,884)	(216,884)	0	0	0	0	0	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(427,662)	(53,270)	(5,090)	0	(186,354)	0	(182,948)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(247,875)	(36,404)	2,571	(19,505)	(5,318)	(19,020)	(170,199)	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות ז"א							
(1,927,977)	0	0	(590,438)	(12,411)	(271,476)	(1,053,652)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(4,454,112)	0	0	0	0	(1,741,669)	(2,712,443)	אגרות חוב *
(2,734)	0	0	(2,734)	0	0	0	מכשירים פיננסיים נגזרים
(14,140)	0	0	0	0	0	(14,140)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(227,952)	(227,952)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(9,654,184)	(534,510)	(13,023)	(619,896)	(278,458)	(2,032,165)	(6,176,132)	סה"כ התחייבויות
2,892,920	8,318,899	88,717	(455,615)	(107,441)	(1,400,413)	(3,551,227)	נכסים פחות התחייבויות

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2019

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2019

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-21	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

קבוצת אשטרום בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 14% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2019 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 238 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2019, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 5 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרס	
מבוקר	2018	2019
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

949,928	709,498	765,784
530,747	633,902	669,926
1,052,900	828,579	1,093,896
196,549	157,893	206,683
1,592,191	1,331,491	1,781,517
77,628	75,653	74,765

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
מלאי

4,399,943	3,737,016	4,592,571
-----------	-----------	-----------

-	114,204	-
162,437	-	26,750

נכסים מוחזקים למכירה
נדל"ן להשקעה המיועד למימוש

4,562,380	3,851,220	4,619,321
-----------	-----------	-----------

נכסים לא שוטפים

1,477,217	944,464	1,378,096
634,862	768,405	662,845
213,932	146,804	248,401
3,130,040	2,904,068	3,076,791
1,354,949	1,095,766	1,363,545
410,329	416,742	412,730
634,767	530,480	712,839
12,178	12,506	12,070
116,450	135,101	106,779

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

7,984,724	6,954,336	7,974,096
-----------	-----------	-----------

12,547,104	10,805,556	12,593,417
------------	------------	------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרס 2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
791,766	407,483	505,189	אשראי מתאגידים בנקאיים
393,709	733,349	271,267	הלוואות מאחרים
763,009	809,354	1,224,643	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
949,372	779,711	960,882	קבלני משנה וספקים
216,884	210,247	325,694	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
427,662	357,536	462,051	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
-	103,414	137,038	דיבידנד לשלם
247,875	246,573	271,926	זכאים ויתרות זכות
3,790,277	3,647,667	4,158,690	
-	25,294	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה
3,790,277	3,672,961	4,158,690	
התחייבויות לא שוטפות			
1,132,786	789,543	691,218	הלוואות מתאגידים בנקאיים
611,217	429,425	732,010	הלוואות מאחרים
3,875,077	3,296,358	3,957,761	אגרות חוב
-	-	39,606	התחייבויות בגין חכירה
2,734	6,914	3,641	מכשירים פיננסיים נגזרים
14,140	13,309	14,497	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
227,953	202,769	222,685	מסים נדחים
5,863,907	4,738,318	5,661,418	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
56,970	56,970	56,970	הון מניות
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
1,426,816	1,132,030	1,421,225	יתרת רווח
(107,228)	(167,940)	(152,981)	קרנות
1,930,139	1,574,641	1,878,795	
962,781	819,636	894,514	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,892,920	2,394,277	2,773,309	סה"כ הון
12,547,104	10,805,556	12,593,417	

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 במאי, 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	--	-----------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2018	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)			
3,953,669	882,057	1,133,808	הכנסות
3,226,639	732,685	912,360	עלות ההכנסות
727,030	149,372	221,448	רווח גולמי
33,308	-	-	רווח ממכירת השקעה בחברה נדל"ן
173,325	(20,850)	20,946	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
933,663	128,522	242,394	
44,998	10,508	11,347	הוצאות מכירה ושיווק
257,294	58,457	68,262	הוצאות הנהלה וכלליות
(19,530)	384	1,110	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
611,841	59,941	163,895	רווח תפעולי
(242,435)	(50,595)	(62,375)	הוצאות מימון
32,361	7,022	26,297	הכנסות מימון
132,856	18,357	14,255	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
534,623	34,725	142,072	רווח לפני מסים על הכנסה
65,807	17,450	25,070	מסים על הכנסה
468,816	17,275	117,002	רווח נקי
			רווח נקי מיוחס ל:
312,457	17,671	98,409	בעלי מניות החברה
156,359	(396)	18,593	זכויות שאינן מקנות שליטה
468,816	17,275	117,002	
			רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
3.78	0.21	1.19	רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	2018	2019	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
468,816	17,275	117,002	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:			
5,320	2,317	456	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
57,055	38,077	(56,980)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
5,971	7,984	(9,974)	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
68,346	48,378	(66,498)	
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:			
37,994	-	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
106,340	48,378	(66,498)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
575,156	65,653	50,504	סה"כ רווח כולל
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:			
407,466	53,191	52,523	בעלי מניות החברה
167,690	12,462	(2,019)	זכויות שאינן מקנות שליטה
575,156	65,653	50,504	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	קרן תשלום בגין תשלום מבוטס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
56,970	553,581	25,013	1,426,816	1,239	173,677	(236,146)	(1,384)	(69,627)	1,930,139	962,781	2,892,920
יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)											
-	-	-	98,409	-	-	-	-	-	98,409	18,593	117,002
-	-	-	-	-	-	(46,342)	456	-	(45,886)	(20,612)	(66,498)
רווח נקי											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ רווח כולל אחר											
-	-	-	98,409	-	-	(46,342)	456	-	52,523	(2,019)	50,504
סה"כ רווח כולל											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בשותפות											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	133	-	-	-	-	133	353	486
-	-	-	(104,000)	-	-	-	-	-	(104,000)	-	(104,000)
עלות תשלום מבוטס מניות											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי המניות											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה											
56,970	553,581	25,013	1,421,225	1,372	173,677	(282,488)	(928)	(69,627)	1,878,795	894,514	2,773,309
יתרה ליום 31 במרס, 2019											

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות
סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ
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											
-	-	-	54,349	-	-	-	-	-	54,349	14,812	69,161
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2018											
56,970	553,581	25,013	1,192,359	396	135,683	(287,841)	(6,704)	(45,653)	1,623,804	1,027,982	2,651,786
יתרה ליום 1 בינואר 2018 (לאחר אימוץ לראשונה של IFRS 15)											
-	-	-	312,457	-	-	-	-	-	312,457	156,359	468,816
-	-	-	-	-	51,695	37,994	5,320	-	95,009	11,331	106,340
רווח נקי סה"כ רווח כולל אחר											
-	-	-	312,457	-	51,695	37,994	5,320	-	407,466	167,690	575,156
סה"כ רווח כולל עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,974)	(136,791)	(160,765)
-	-	-	843	-	-	-	-	-	843	863	1,706
-	-	-	(78,000)	-	-	-	-	-	(78,000)	-	(78,000)
עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד לבעלי המניות דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98,759)	(98,759)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,796	1,796
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה											
56,970	553,581	25,013	1,426,816	1,239	173,677	(236,146)	(1,384)	(69,627)	1,930,139	962,781	2,892,920
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018											

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2018	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
468,816	17,275	117,002	רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
(132,856)	(18,357)	(14,255)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(173,325)	20,850	(20,946)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
184,434	30,969	48,546	עלויות ריבית, נטו
59,071	13,590	18,819	פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(5,448)	(4,811)	2,846	הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים נגזרים
47,572	10,425	12,061	מסים נדחים, נטו
(33,308)	-	-	רווח ממכירת השקעה בחברה נדל"ן
(5,591)	-	-	ביטול הפרשה לירידת ערך קרקעות לבנייה, חובות והשקעות
5,061	600	7,942	שערוך הלוואות לזמן ארוך
16,629	(2,114)	(4,291)	שערוך אגרות חוב
15	4	1,171	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות
1,518	686	357	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,706	268	486	עלות תשלום מבוסס מניות
(3,732)	(450)	(701)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(2,513)	(552)	586	שערוך חובות לקוחות לזמן ארוך
(32,514)	(2,906)	(10,480)	רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון
(73,281)	48,202	42,141	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(237,856)	(16,193)	(49,755)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
68,080	55,304	68,143	עלייה במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני
145,540	(36,787)	15,165	עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
(24,236)	2,324	33,553	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:			
14,853	3,050	1,170	דיבידנד שהתקבל
(19,484)	(7,072)	(8,201)	מסים ששולמו, נטו
(4,631)	(4,022)	(7,031)	
366,668	63,779	185,665	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות לבניה
(764,475)	(67,952)	(16,001)	רכישת קרקעות לבנייה, נטו
(397,807)	(4,173)	169,664	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2018	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(366,563)	(342,816)	(26,545)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(61,517)	(32,173)	(21,934)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
125,797	23,117	(139,452)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(123,898)	(23,572)	(30,318)	רכישת רכוש קבוע
10,951	4,826	3,873	ריבית שהתקבלה
(176,853)	(37,286)	(9,366)	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
124,809	124,809	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
80,000	-	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת (א)
(60,323)	(18,766)	(25,335)	השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
4,993	1,206	1,306	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(14,069)	-	(1,711)	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
6,153	900	162,554	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(62,611)	(37,948)	(3,999)	מתן הלוואות והפקדת פקדונות לזמן ארוך
35,004	246	113	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
(478,127)	(337,457)	(90,814)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

1,089,975	-	246,022	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(512,906)	(65,568)	(92,720)	פרעון אגרות חוב
968,415	228,433	75,038	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(365,166)	(19,186)	(93,471)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
407,952	363,309	(289,726)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	-	(5,580)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(231,039)	(41,513)	(61,920)	ריבית ששולמה
(160,765)	(160,765)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
-	-	12,169	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בשותפות
(78,000)	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(98,759)	(59,452)	(48,268)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,019,707	245,258	(258,456)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

149,326	(91,104)	(184,144)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
800,602	800,602	949,928	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
949,928	709,498	765,784	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2018	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

(א) תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות

(92)	-	-	הון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
29,500	-	-	נדל"ן להשקעה
84,565	-	-	השקעה בשותפות כלולה
(25,281)	-	-	מיסים נידחים
33,308	-	-	רווח ממימוש
(42,000)	-	-	חייבים בגין מכירת מניות
80,000	-	-	

(ב) פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	103,414	137,038	דיבידנד לשלם
---	---------	---------	--------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 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 16 - חכירות

בחודש ינואר 2016 פורסם על ידי ה-IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 - חכירות (להלן - "התקן"). התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן - "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

להלן עיקר השפעות התקן:

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, ראה להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן שבוטל-IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.
- התקן כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הישן, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בעקבות היישום לראשונה של התקן נרשמו ביום 1 בינואר, 2019 נכסים והתחייבויות בגין חכירה בסכום של כ- 64 מיליון ש"ח. הנכסים נזקפו לסעיף רכוש קבוע, ההתחייבויות הלא שוטפות בסך של כ- 42 מיליון ש"ח נזקפו לסעיף התחייבויות בגין חכירה והחלויות השוטפות בסך של כ- 22 מיליון ש"ח נזקפו לסעיף קבלני משנה וספקים (כולל רישום של 6.8 מיליון ש"ח בגין הסכמי חכירה עם חברה בבעלות בעלי השליטה בחברה).

ג. תיקון ל- IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

באוקטובר 2017, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. לאור הוראות התיקון כאמור יישום "שיטת השכבות" כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 11-2 של רשות ניירות ערך, איננה רלוונטית עוד.

התיקון מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלו. החברה מיישמת את הוראות התיקון למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה כפי שיישמה את הוראות IFRS9.

ליישומו של התקן אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - מכשירים פיננסייםשווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן או שערכם הפנסוני אינו מהווה קירוב לשווי ההוגן:

שווי הוגן			יתרה		
31 בדצמבר	31 במרס	31 בדצמבר	31 בדצמבר	31 במרס	31 בדצמבר
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
2018	2018	2019	2018	2018	2019
אלפי ש"ח					

נכסים פיננסיים

111,282	119,028	113,988	91,896	94,283	90,320	חייבים בגין הסדרי זכיון (1)
---------	---------	---------	--------	--------	--------	-----------------------------

התחייבויות פיננסיות

861,569	829,860	843,920	802,839	814,965	822,817	הלוואות בריבית קבועה (1) אגרות חוב (2)
4,555,603	4,091,635	4,878,771	4,507,700	3,847,220	4,662,960	
5,417,172	4,921,495	5,722,691	5,310,539	4,662,185	5,485,777	

(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. הנתונים אינם כוללים חייבים בגין הסדרי זכיון שבהקמה.

(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 להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים ויזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר.

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)ב. דיווח בדבר מגזרי פעילותלתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
31 במרס, 2019 (בלתי מבוקר)

קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	יזמות נדל"ן להשקעה ויזמות - נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל- אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
אלפי ש"ח												
434,182	43,613	126,237	121,571	25,533	15,575	84,977	333,648	1,185,336	-	(51,528)	1,133,808	-
146,814	-	33,578	-	-	-	2,666	-	183,058	(181,074)	(1,984)	-	-
580,996	43,613	159,815	121,571	25,533	15,575	87,643	333,648	1,368,394	(181,074)	(53,512)	1,133,808	912,360
527,220	35,506	139,849	80,636	24,888	5,133	25,238	273,659	1,112,129	(177,012)	(22,757)	912,360	912,360
53,776	8,107	19,966	40,935	645	10,442	62,405	59,989	256,265	(4,062)	(30,755)	221,448	221,448
-	-	-	-	-	-	16,779	-	16,779	1,382	2,785	20,946	20,946
1,786	210	7,517	-	29	499	247	5,932	16,220	-	(4,873)	11,347	11,347
23,319	2,200	8,041	9,838	2,375	3,285	11,306	10,169	70,533	195	(2,466)	68,262	68,262
28,671	5,697	4,408	31,097	(1,759)	6,658	67,631	43,888	186,291	(2,875)	(20,631)	162,785	162,785
הכנסות אחרות												
1,110												
רווח תפעולי												
163,895												
הוצאות מימון, נטו												
36,078												
רווחי חברות כלולות												
14,255												
רווח לפני מסים על ההכנסה												
142,072												

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 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 להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
אלפי ש"ח											
478,821	29,845	115,309	33,019	20,410	11,718	84,525	163,488	937,135	-	(55,078)	882,057
92,523	-	30,012	-	-	-	2,547	-	125,082	(124,255)	(827)	-
571,344	29,845	145,321	33,019	20,410	11,718	87,072	163,488	1,062,217	(124,255)	(55,905)	882,057
524,127	24,336	128,118	20,790	20,189	3,835	22,587	132,283	876,265	(120,932)	(22,648)	732,685
47,217	5,509	17,203	12,229	221	7,883	64,485	31,205	185,952	(3,323)	(33,257)	149,372
-	-	-	-	-	(28)	(23,452)	-	(23,480)	973	1,657	(20,850)
1,388	376	7,066	-	805	1,004	372	3,966	14,977	-	(4,469)	10,508
24,354	2,140	7,396	6,029	2,369	2,266	9,206	7,418	61,178	171	(2,892)	58,457
21,475	2,993	2,741	6,200	(2,953)	4,585	31,455	19,821	86,317	(2,521)	(24,239)	59,557
הכנסות מלקוחות חיצוניים											
הכנסות בין מגזריות											
סה"כ ההכנסות											
עלות ההכנסות											
רווח גולמי											
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה											
הוצאות מכירה ושיווק											
הוצאות הנהלה וכלליות											
רווח (הפסד) מפעילות											
הכנסות אחרות											384
רווח תפעולי											59,941
הוצאות מימון, נטו											43,573
רווחי חברות כלולות											18,357
רווח לפני מסים על ההכנסה											34,725

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)											
סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל
3,953,669	(208,825)	-	4,162,494	855,432	344,010	61,239	92,508	363,797	492,771	183,588	1,769,149
-	(5,676)	(601,395)	607,071	-	10,462	-	-	-	124,734	-	471,875
3,953,669	(214,501)	(601,395)	4,769,565	855,432	354,472	61,239	92,508	363,797	617,505	183,588	2,241,024
3,226,639	(90,590)	(584,276)	3,901,505	697,178	98,349	20,319	89,857	258,437	544,317	155,093	2,037,955
727,030	(123,911)	(17,119)	868,060	158,254	256,123	40,920	2,651	105,360	73,188	28,495	203,069
33,308	-	-	33,308	-	33,308	-	-	-	-	-	-
173,325	(66,867)	2,264	237,928	640	201,435	320	-	-	-	35,533	-
44,998	(18,580)	-	63,578	17,035	3,506	4,507	1,144	-	29,634	2,522	5,230
257,294	(10,828)	655	267,467	34,181	43,751	10,460	11,250	27,593	28,847	7,630	103,755
631,371	(161,370)	(15,510)	808,251	107,678	443,609	26,273	(9,743)	77,767	14,707	53,876	94,084
(19,530)											
611,841											
210,074											
132,856											
534,623											

הכנסות מלקוחות חיצוניים
הכנסות בין מגזריותסה"כ ההכנסות
עלות ההכנסות

רווח (הפסד) גולמי

רווח ממכירת השקעה חברת
נדל"ןעליית ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח (הפסד) מפעילות

הוצאות אחרות

רווח תפעולי
הוצאות מימון, נטו
רווחי חברות כלולות

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 5: -

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 14 בפברואר, 2019 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 250 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 249 מליון ש"ח.
- ב. ביום 26 במרס, 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 104 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 1.259269 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל, 2019.
- ג. ביום 10 באפריל, 2019 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.
- ד. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 21 באפריל, 2019 הקצתה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה 210 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 10) בתמורה ברוטו של כ- 228 מליון ש"ח.
- ה. במהלך חודש מאי 2019 חתמה שותפות בבעלות 50% של אשטרום נכסים על הסכם למכירת נכס בפרנקפורט גרמניה בתמורה לסך של כ- 40 מליון אירו (כ- 163 מליון ש"ח). הרווח לפני מס הצפוי לאשטרום נכסים מהמכירה ואשר טרם נזקף בדוחות הכספיים הינו כ-5.85 מליון אירו (כ- 24 מליון ש"ח).
- ו. ביום 5 במאי, 2019 השלימה אשדר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה איגרות החוב. במסגרת המכרז הנפיקה אשדר לציבור (כולל במסגרת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים) 180 מליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ה') הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.42% ואינן צמודות למדד כלשהו. תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו) הסתכמה לסך של 180 מליון ש"ח.
- אגרות החוב (סדרה ה') תעמודנה לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים עוקבים לא שווים, אשר ישולמו ביום 1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל) כדלקמן: שני תשלומים, כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), ישולמו ביום 1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022, תשלום אחד בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') ישולם ביום 1 באוגוסט 2023 והיתרה תשולם בתשלום אחד בשיעור של 60% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') ביום 1 באוגוסט 2024.
- הריבית תשולם אחת לשישה חודשים (למעט התשלום הראשון) בימים 1 באוגוסט ו-1 בפברואר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2024 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 1 באוגוסט 2019 והתשלום האחרון ישולם ביום 1 באוגוסט 2024.
- ז. בחודש מאי 2019 הוואך תוקפו של הסכם מסגרת שחתמה אשדר עם תאגיד בנקאי לטובת מימון פרויקט בקרית אונו עד לחודש נובמבר 2020, אשר במסגרתו נלקחו הלוואות שיתרתן ליום 31 במרס 2019 הינה בסך של כ- 412 מליון ש"ח ואשר מוצגות במסגרת סעיף חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. כמו כן, לטובת מימון פרויקט בראשון לציון חתמה אשדר באותו מועד על הסכם מסגרת חדש עם תאגיד בנקאי עד חודש ינואר 2021, אשר במסגרתו תילקח הלוואה חדשה חלף הלוואה לזמן קצר שיתרתה ליום 31 במרס 2019 הינה בסך של כ- 80 מליון ש"ח.
- לפיכך, ההלוואות המתוארות לעיל המסתכמות לסך כולל של כ- 492 מליון ש"ח ואשר מסווגות בדוחות כספיים אלה במסגרת ההתחייבות השוטפות, יסווגו בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019, במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות.

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

ח. ביום 23 במאי, 2019 חתמה חברה בת בבעלות מלאה של אשטרום נכסים על הסכם לרכישת נכס בעיר ליברפול, אנגליה בתמורה לסך של כ- 74 מליון ליש"ט (כ- 340 מליון ש"ח) (כולל עלויות רכישה). במעמד חתימת ההסכם הופקד בנאמנות סכום של 3.4 מליון ליש"ט (כ- 16 מליון ש"ח) והיתרה תועבר למוכר עם קיום התנאים המתלים והשלמת העסקה וזאת עד ליום 31 ביולי 2019. אשטרום נכסים בוחנת את האפשרות להכנסת שותפים לעסקה עוד בטרם השלמתה.

F:\W2000\w2000\921326\M\19\C3-ASHTROM GROUP-IFRS.docx

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס 2019

בלתי מבוקרים

לכבוד בעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 545 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2019 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 27 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 31 במרס 2019 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרס	
מבוקר	2018	2019
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

306,852	313,763	251,252	מזומנים ושווי מזומנים
155,008	171,646	262,891	השקעות לזמן קצר
268,335	210,262	282,259	לקוחות והכנסות לקבל
35,118	42,891	33,392	חייבים ויתרות חובה
-	22,967	54,877	דיבידנד לקבל מחברות מוחזקות
378,264	283,107	369,212	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,143,577	1,044,636	1,253,883	

נכסים לא שוטפים

2,261,538	1,887,700	2,248,961	השקעה בחברות מוחזקות
859,808	871,999	874,438	הלוואות וסטרי הון לחברות מוחזקות
164,710	126,031	191,581	חייבים בגין הסדרי זכיון
272,201	272,884	273,370	חובות והשקעות אחרות
301,625	239,154	349,603	רכוש קבוע
38,316	57,664	34,116	מסים נדחים
3,898,198	3,455,432	3,972,069	
5,041,775	4,500,068	5,225,952	

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

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

249,003	150,000	20,182	אשראי מתאגידים בנקאיים
110,000	260,000	110,000	הלוואות מאחרים
233,064	281,979	300,156	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
272,378	267,959	300,922	קבלני משנה וספקים
88,000	108,866	126,063	מקדמות ממזמיני עבודות
-	78,000	104,000	דיבידנד לשלם
78,892	85,838	92,418	זכאים ויתרות זכות
47,122	21,149	63,324	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>1,078,459</u>	<u>1,253,791</u>	<u>1,117,065</u>	

התחייבויות לא שוטפות

26,554	28,834	25,780	הלוואות מתאגידים בנקאיים
67,713	70,873	66,558	הלוואות מאחרים
1,928,490	1,557,587	2,107,546	אגרות חוב
-	-	18,897	התחייבויות בגין חכירה
2,734	6,914	3,641	מכשירים פיננסיים נגזרים
7,686	7,428	7,670	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>2,033,177</u>	<u>1,671,636</u>	<u>2,230,092</u>	

הון

56,970	56,970	56,970	הון המניות
553,581	553,581	553,581	פרמיה על מניות
1,426,816	1,132,030	1,421,225	יתרת רווח
(107,228)	(167,940)	(152,981)	קרנות הון
<u>1,930,139</u>	<u>1,574,641</u>	<u>1,878,795</u>	
<u>5,041,775</u>	<u>4,500,068</u>	<u>5,225,952</u>	

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

28 במאי, 2019

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	2018	2019	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,515,621	417,171	415,485	הכנסות
1,342,110	371,860	373,703	עלות ההכנסות
173,511	45,311	41,782	רווח גולמי
74,276	15,643	18,427	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
3,112	1,554	2,093	הוצאות אחרות, נטו
96,123	28,114	21,262	רווח תפעולי
57,452	12,172	18,471	הכנסות מימון
(105,063)	(25,306)	(26,243)	הוצאות מימון
275,345	2,691	89,119	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
323,857	17,671	102,609	רווח לפני מסים על ההכנסה
11,400	-	4,200	מסים על ההכנסה
312,457	17,671	98,409	רווח נקי המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
312,457	17,671	98,409	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
5,320	2,317	456	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
51,695	33,203	(46,342)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
57,015	35,520	(45,886)	
26,606	-	-	סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:
11,388	-	-	הערכה מחדש בגין שערות רכוש קבוע
			חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
37,994	-	-	
95,009	35,520	(45,886)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
407,466	53,191	52,523	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
מבוקר	2018	2019
אלפי ש"ח	בלתי מבוקר	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

312,457	17,671	98,409
---------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(275,345)	(2,691)	(89,119)
87,261	9,456	19,880
(5,448)	(4,811)	2,846
(29,922)	(7,352)	(7,172)
1,154	(290)	(63)
7,961	1,552	59
(24,417)	(2,368)	(9,608)
(27)	(28)	(29)
17	4	(27)
(14)	-	99
4,489	1,027	2,999
11,400	-	4,200
361	103	(16)
843	255	133
(221,687)	(5,143)	(75,818)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(34,582)	23,491	(13,924)
6,750	3,746	1,716
12,141	33,007	38,063
(6,299)	(10,718)	21,773
18,609	20,945	12,132
(3,381)	70,471	59,760

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

66,358	27,670	870
153,747	110,669	83,221

דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2018	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(246,687)	(161,921)	-	השקעה בחברות מוחזקות
(61,008)	(24,949)	17,430	גביית (מתן) הלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות
(30,140)	(9,411)	(18,648)	השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
4,993	1,206	1,306	גביית חובות בגין הסדרי זכיון
(42,896)	(11,386)	(23,985)	רכישת רכוש קבוע
144	-	230	תמורה מממוש רכוש קבוע
613	-	(1,140)	השקעה בפקדונות לזמן ארוך
(50,190)	(66,828)	(107,883)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(425,171)	(273,289)	(132,690)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

595,987	-	246,022	הנפקת אגרות חוב
(187,708)	-	-	פרעון אגרות חוב
(104,983)	(5,399)	(1,799)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
168,741	219,738	(228,821)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	-	(1,653)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(87,261)	(9,456)	(19,880)	ריבית ששולמה
(78,000)	-	-	דיבידנד לבעלי המניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

306,776	204,883	(6,131)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
35,352	42,263	(55,600)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
271,500	271,500	306,852	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
306,852	313,763	251,252	

פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	78,000	104,000	דיבידנד לשלם
---	--------	---------	--------------

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 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, 2018, למעט האמור בסעיף ב' להלן:

לגבי המדיניות החשבונאית החדשה בקשר ליישום לראשונה של תקן דיווח כספי מספר 16 – חכירות ראה באור 22' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ב. יישום לראשונה של IFRS 16 – חכירות:

בעקבות היישום לראשונה של התקן נרשמו ביום 1 בינואר, 2019 נכסים והתחייבויות בגין חכירה בסכום של כ- 27 מיליון ש"ח. הנכסים נזקפו לסעיף רכוש קבוע, ההתחייבויות הלא שוטפות בסך של כ- 20 מיליון ש"ח נזקפו לסעיף התחייבויות בגין חכירה והחלויות השוטפות בסך של כ- 7 מיליון ש"ח נזקפו לסעיף קבלני משנה וספקים (כולל רישום של 6.8 מיליון ש"ח בגין הסכמי חכירה עם חברה בבעלות בעלי השליטה בחברה).

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 14 בפברואר, 2019 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 250 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 249 מיליון ש"ח.

ב. ביום 26 במרס, 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 104 מיליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 1.259269 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל, 2019.

ג. ביום 10 באפריל, 2019 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

F:\W2000\w2000\921326\M19\3-ASHTROM GROUP-IFRS-SOLO.docx

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2018 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי 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 הראשון של שנת 2019 (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 של דירקטוריון 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.

גיל גירון, מנכ"ל

28.05.2019

תאריך

הצהרת מנהלים

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

אני, אורן נוסבאום, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 (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 של דירקטוריון 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.

28.05.2019

אורן נוסבאום, משנה למנכ"ל לכספים ולפיתוח עסקי

תאריך

הצהרת מנהלים

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

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 (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 של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

28.05.2019

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

תאריך

28 במאי, 2019

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 במאי 2019 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון