קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2019

קרמנצקי 10, תל אביב 6789910 | טל': 03-6231400 | פקס: 03-6231401 www.ashtrom.co.il

קבוצת אשטרום בע"מ
30 בספטמבר 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 30 בספטמבר, 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר, 2019 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "**תקופת הדו"ח**"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדו"ח ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות ניירות ערך**") הנתונים הכספיים בסקירה זו מתייחסים לדוחות המאוחדים של החברה, שנערכו לפי תקני ***IFRS***.

1. כללי

לחברה שמונה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 והדיור.

ג. **תעשיות** - תחום פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של חומרי גלם לענף הבנייה ובייבוא 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.

קרמנצקי 10, תל אביב 6789910 | טל': 03-6231400 | פקס: 03-6231401 www.ashtrom.co.il

ו. **<u>נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל</u>**[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. **<u>נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים</u>** –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. **<u>יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר</u>** - 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.

קרמנצקי 10, תל אביב 6789910 | טל': 03-6231400 | פקס: 03-6231401 www.ashtrom.co.il
קבוצת אשטרום עוצמה של בנייה

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

	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
	2019	2018	2019	2018	
הכנסות	3,633,773	2,740,297	1,340,877	910,225	3,953,669
רווח גולמי	708,090	520,011	265,754	191,202	727,030
רווח תפעולי	488,985	393,860	167,525	139,424	611,841
רווח לפני מיסים	442,830	321,556	170,150	126,358	534,623
רווח נקי לתקופה	351,605	264,092	131,060	110,547	468,816
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	305,773	194,647	119,667	87,325	312,457
סך מאזן	12,742,447	11,947,703	12,742,447	11,947,703	12,547,104
הון המיוחס לבעלים של החברה	2,071,145	1,743,594	2,071,145	1,743,594	1,930,139
סה"כ הון עצמי	2,951,670	2,612,749	2,951,670	2,612,749	2,892,920

3. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2018	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
מזומנים ושווי מזומנים	597,250	518,518	949,928	(352,678)	(37.1%)	15.1%	• יתרת מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר ירדה ב-148 מיליון ש"ח לעומת 31.12.18 (ירידה של 9.9%). • במגזר אשדר היתרה ירדה ב-57 מיליון ש"ח. • במגזר אשטרום נכסים היתרה עלתה ב-5 מיליון ש"ח. • באשטרום סולו היתרה ירדה ב-50 מיליון ש"ח. • בתקופה היו הנפקות אג"ח בסך 651 מיליון ש"ח ופרעונות של אג"ח בסך 498 מיליון ש"ח.
השקעות לזמן קצר	735,561	572,394	530,747	204,814	38.5%	28.5%	
פקדון בנאמנות מהנפקת אג"ח	-	160,846	--	--	--	(100%)	
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר (ופקדון בנאמנות)	1,332,811	1,251,758	1,480,675	(147,864)	(9.9%)	6.4%	

לקוחות והכנסות לקבל	1,099,349	973,497	1,052,900	46,449	4.4%	12.9%	עליה של 46 מליון ש"ח לעומת 31.12.18 בעיקר באשדר עקב עליה בהיקפי הפעילות.
חייבים ויתרות חובה	215,485	236,039	196,549	18,936	9.6%	(9.1%)	העליה נובעת מעליה בהכנסות לקבל בסך כ-14 מליון ש"ח.

מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,682,349	1,445,675	1,592,191	90,158	5.7%	16.4%	• העליה לעומת 31.12.18 נובעת בעיקר מאשדר אשר תרמה לגידול בסך 36 מיליון ש"ח מהשקעות שוטפות שבוצעו במסגרת הפרויקטים שבביצוע, ממיון עלויות מסעיף קרקעות בפרויקט רקאנטי, בפרויקט אשדר מונסון ביהוד בפרויקט אשדר בחריש ובפרויקטים של תמ"א 38 ברעננה ורמת השרון, מרישום התחיבויות בגין עסקאות קובינציה כנגד מלאי בינינים למכירה בפרויקט רקאנטי וכפר סבא, ומאידך מזקיפת עלויות לרווח והפסד. • במגזר יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל (ארה"ב) היתה עליה של 36 מיליון ש"ח בעיקר בגין מיון מסעיף קרקעות לזמן ארוך לסעיף זה. • במגזר אשטרום נכסים גדלה ההשקעה בפרויקט ***LYFE*** ב-20 מיליון ש"ח.
מלאי	74,678	81,527	77,628	(2,950)	(3.8%)	(8.5%)	אין שינוי מהותי בסעיף.
נדל"ן להשקעה המיועד למימוש	--	-	162,437	(162,437)	(100%)	--	היתרה ב-31.12.18 משקפת את שווי הנדל"ן של פרויקט הנובר בגרמניה שנמכר בחודש דצמבר 2018 ואשר תמורתו התקבלה בסוף חודש ינואר 2019.
סה"כ נכסים שוטפים	**4,404,672**	**3,988,496**	**4,562,380**	**(157,708)**	**(3.4%)**	**10.4%**	יחס ההון החוזר עומד על 1.29 לעומת יחס של 1.2 ב-31.12.18.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2018	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2019	2018		באלפי ש"ח	ב- %		
קרקעות לבניה	1,362,725	1,616,435	1,477,217	(114,492)	(7.8%)	(15.6%)	בתקופת הדו"ח היו תוספות נטו בסך כ-59 מיליון ש"ח בפרויקטים שונים בעיקר באשדר, ומנגד מויינו קרקעות בסך כ-160 מיליון ש"ח למלאי ביניינים. המיונים הם באשדר ובארה"ב (ממגזר יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל). כמו כן ברבעון השני של שנת 2019, נמכרה הקרקע בבולגריה בתמורה הקרובה לעלותה בסך של כ-11.6 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	745,664	603,956	634,862	110,802	17.4%	23.4%	עליה של 111 מיליון ש"ח לעומת 31.12.18. מורכב בעיקר מהשקעות בסך 34 מיליון ש"ח בפרויקט קרית היובל בירושלים, והשקעות בסך 52 מיליון ש"ח בפרויקט הגדנ"ע בת"א.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	312,564	180,783	213,932	98,632	46.1%	72.8%	הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט כולל בית המשפט בבת ים ומעונות בן גוריון בחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות. העליה לעומת 31.12.18 נובעת בעיקר מהשקעה בסך 48 מליון ש"ח בבית משפט בת ים ו-24 מליון ש"ח במעונות בן גוריון. בתקופת הדו"ח התקבלו מענקי הקמה בסך של כ 8 מליון ש"ח ונרשמו רווחים מההקמה בסך של כ- 33 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה	3,281,157	3,150,971	3,130,040	151,117	4.8%	4.1%	בתקופת הדו"ח היו תוספות בסך 358 מליון ש"ח מזה כ-313 מליון ש"ח בגין רכישת נכס בליברפול ע"י אשטרום נכסים. נגרע המבנה בגן יבנה ומבנה בשדרות בסך 36 מליון ש"ח עקב מכירתם. נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך 183 מליון ש"ח עקב ירידת שער הדולר ב-7.1% וירידת שער האירו ב-11.3%. כמו כן נרשמה עליית ערך נטו בסך כ-13 מליון ש"ח.
חברות כלולות	1,352,261	1,275,685	1,354,949	(2,688)	(0.2%)	6%	אין שינוי מהותי בסעיף. בתקופת הדו"ח נרשמו רווחי אקוויטי בסך 88 מליון ש"ח, חולק דיבידנד בסך 68 מליון ש"ח ונרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך 25 מליון ש"ח.
חובות והשקעות אחרות	426,408	450,058	410,329	16,079	3.9%	(5.3%)	העליה בעיקר מפקדונות בסך כ-6 מליון ש"ח ועליה בהלואות לשותפים בסך 6 מליון ש"ח.
רכוש קבוע	781,779	546,498	634,767	147,012	23.1%	43%	העליה בסעיף נובעת בעיקר מיישום ***IFRS16*** (בנושא חכירות) שהגדיל את הרכוש הקבוע ב-68 מיליון ש"ח. כמו כן היו תוספות בסך כ-58 מיליון ש"ח מזה כ-23 מיליון ש"ח על חשבון רכישת המשרדים בפרויקט ***LYFE*** לשימוש עצמי. וכמו כן שערוך קרקע אשדוד (באשטרום סולו) הגדילה את הרכוש הקבוע ב-70 מיליון ש"ח. וכמו כן נרשמה הפרשה לפחת בסך 53 מיליון ש"ח.
נכסים לא שוטפים אחרים	75,217	134,821	128,628	(53,411)	(41.5%)	(44.3%)	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורך מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**8,337,775**	**7,959,207**	**7,984,724**	**353,051**	**4.4%**	**4.7%**	העליה נובעת בעיקר מנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.
סה"כ נכסים	**12,742,447**	**11,947,703**	**12,547,104**	**195,343**	**1.6%**	**6.6%**	אין שינוי מהותי בסה"כ הנכסים לעומת 31.12.18.

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 30 בספטמבר		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	7,660,544	7,447,327	7,626,829	33,715	0.4%	2.9%	אין שינוי מהותי לעומת 31.12.18.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2018	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2019	2018		באלפי ש"ח	ב- %		
אשראי מתאגידים בנקאיים	344,122	636,782	791,766	(447,644)	(56.5%)	(46%)	הירידה נובעת בעיקר מתקבולים באשדר שהקטינו את הליווי הפיננסי ב-150 מליון ש"ח בפרויקטים בנתניה, כפר יונה, חריש, מודיעין, חיפה וגני תקווה. כמו כן סווג אשראי מבנקים בפרויקט ראשל"צ בסך כ-80 מליון ש"ח לסעיף הלוואות לזמן ארוך וכן פרעון הלוואות בסך של כ-150 מליון ש"ח בקבוצה סולו.
הלוואות מאחרים	293,794	564,473	393,709	(99,915)	(25.3%)	(48%)	הירידה בסעיף נובעת בעיקר מסיווג לזמן הארוך של הלואה שנלקחה במגזר הזכיינות.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	864,122	774,758	763,009	101,113	13.2%	11.5%	היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 196 מיליון ש"ח, וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 668 מיליון ש"ח. בחלויות שוטפות בגין אג"ח יש עליה של 89 מליון ש"ח.
קבלני משנה וספקים	861,591	831,293	949,372	(87,781)	(9.2%)	3.6%	ירידה בעיקר בקבלנות בארץ ובחו"ל וכן במגזר התעשיה.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	343,027	242,165	216,884	126,143	58.1%	41.6%	הגידול בסך של 126 מליון ש"ח בסעיף ביחס ליום 31.12.18 נובע בעיקר מרישום התחיבויות בגין שרותי בניה בפרויקט רקאנטי בת"א ובפרויקט אשדר מונסון ביהוד ובפרויקטים של תמ"א 38 בכפר סבא, רעננה ורמת השרון ומאידך מגריעת התחיבויות לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות הבניה בפרויקטים השונים.
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות	430,368	397,533	427,662	2,706	0.6%	8.2%	אין שינוי מהותי לעומת 31.12.18.
זכאים ויתרות זכות	274,623	246,993	247,875	26,748	10.7%	11.1%	עליה בעיקר במע"מ לתשלום בסך כ-18 מליון ש"ח והוצאות אחרות שנצברו בסך 10 מליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**3,411,647**	**3,693,997**	**3,790,277**	**(378,630)**	**(10%)**	**(7.6%)**	ירידה בעיקר באשראי מבנקים ובהלוואות מאחרים.

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2018	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,293,141	1,227,281	1,132,786	160,355	14.2%	5.4%	העליה לעומת 31.12.18 נובעת בעיקר מסיווג הלוואות מזמן קצר לזמן ארוך בעיקר באשדר בסך 80 מליון ש"ח ומהלוואה בסך של כ- 173 מליון ש"ח לרכישת הנכס בליברפול ע"י אשטרום נכסים.
הלוואות מאחרים	856,178	589,611	611,217	244,961	40%	45.2%	העליה בסעיף נובעת בעיקר מסיווג של הלוואה שנלקחה במגזר הזכיינות מזמן קצר לזמן ארוך.
אגרות חוב	3,946,311	3,594,400	3,875,077	71,234	1.8%	9.7%	הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך 2,197 מיליון ש"ח (1,903 מיליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך 1,681 מיליון ש"ח (1,491 מיליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר בסך 736 מיליון ש"ח (552 מיליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בתמורה נטו של 246 מיליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 210 מיליון ש"ח, אשדר הנפיקה אג"ח בתמורה נטו בסך 178 מיליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 183 מיליון ש"ח, אשטרום נכסים הנפיקה אג"ח בתמורה נטו בסך 226 מיליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 105 מיליון ש"ח.
התחייבויות בגין חכירה	38,693	--	--	38,693	100%	100%	היתרה משקפת את יישום ***IFRS*** 16 בנושא חכירות. חלויות שוטפות בגין התחייבויות אלו בסך של כ- 23.2 מיליון ש"ח כלולות בסעיף קבלני משנה וספקים.
מכשירים פיננסים נגזרים	1,675	4,720	2,734	(1,059)	(38.7%)	(64.6%)	התחייבות בגין גידור מכשירים פיננסים בגין פרויקט נמל המפרץ.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	243,132	224,945	242,093	1,039	0.4%	8%	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחיבויות לזמן ארוך. אין שינוי מהותי לעומת 31.12.18.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	6,379,130	5,640,957	5,863,907	515,223	8.8%	13.1%	העליה הינה בעיקר בסעיף הלוואות מבנקים ואג"ח.
סה"כ התחייבויות	9,790,777	9,334,954	9,654,184	136,593	1.4%	4.7%	אין שינוי מהותי בסעיף לעומת 31.12.18.

ו. הון עצמי

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2018	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,071,145	1,743,594	1,930,139	141,006	7.3%	18.7%	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל לעומת 31.12.18 ב-141 מיליון ש"ח לאחר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 104 מיליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי בסך 306 מיליון ומנגד הפסד כולל אחר בסך 62 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	880,525	869,155	962,781	(82,256)	(8.5%)	1.3%	זכויות שאינן מקנות שליטה ירדו בתקופת הדו"ח ב-82 מיליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי של 46 מיליון ש"ח והפסד כולל אחר בסך 45 מיליון ש"ח. כמו כן נוצרו זכויות למיעוט בשותפות באשטרום נכסים בסך 14 מיליון ש"ח וחולק דיבידנד בסך 99 מיליון ש"ח.
סה"כ הון עצמי	**2,951,670**	**2,612,749**	**2,892,920**	**58,750**	**2%**	**12.9%**	סה"כ ההון העצמי עלה ב-59 מיליון ש"ח לעומת 31.12.18. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי בסך 352 מיליון ש"ח חולק דיבידנד לבעלי המניות ולמיעוט בסך 203 מיליון ש"ח ונרשם הפסד כולל אחר בסך 107 מיליון ש"ח. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 23.2% לעומת 23% ב-31.12.18.

4. תוצאות הפעילות

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

	ביאור	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
		2019	2018	2019	2018	
הכנסות	א	3,633,773	2,740,297	1,340,877	910,225	3,953,669
עלות ההכנסות		2,925,683	2,220,286	1,075,123	719,023	3,226,639
רווח גולמי	**א**	708,090	**520,011**	265,754	**191,202**	**727,030**
רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן	**ב**	--	33,308	--	--	33,308
עליית ערך נדל"ן להשקעה	**ג**	21,415	62,293	(16,061)	21,919	173,325
הוצאות מכירה ושיווק	**ד**	34,214	31,716	12,533	10,090	44,998
הוצאות הנהלה וכלליות	**ה**	196,231	187,025	59,982	64,145	257,294
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו		(10,075)	(3,011)	(9,653)	538	(19,530)
רווח תפעולי		**488,985**	**393,860**	**167,525**	**139,424**	**611,841**
הוצאות מימון	**ו**	(201,330)	(167,557)	(52,802)	(48,447)	(242,435)
הכנסות מימון	**ו**	67,223	28,132	25,882	10,584	32,361
חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו	**ז**	87,952	67,121	29,545	24,797	132,856
רווח לפני מיסים		**442,830**	**321,556**	**170,150**	**126,358**	**534,623**
מיסים על הכנסה	**ח**	91,225	57,464	39,090	15,811	65,807
רווח נקי	**ט**	**351,605**	**264,092**	**131,060**	**110,547**	**468,816**
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה		305,773	194,647	119,667	87,325	**312,457**
רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה		45,832	69,445	11,393	23,222	**156,359**

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

	1-9/2019				1-9/2018				1-12/2018			
מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי
קבלנות בניה ותשתית בישראל	1,811,053	1,627,342	183,711	10.1%	1,604,376	1,444,170	160,206	10%	2,241,024	2,037,955	203,069	9.1%
זכיינות	159,603	129,804	29,799	18.7%	78,027	62,009	16,018	20.5%	183,588	155,093	28,495	15.5%
תעשיות	472,294	410,934	61,360	13%	446,767	396,008	50,759	11.4%	617,505	544,317	73,188	11.9%
קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	359,747	256,473	103,274	28.7%	214,310	148,639	65,671	30.6%	363,797	258,437	105,360	29%
יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	79,387	77,276	2,111	2.7%	70,734	68,976	1,758	2.5%	92,508	89,857	2,651	2.9%
נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	49,890	17,571	32,319	64.8%	44,970	15,187	29,783	66.2%	61,239	20,319	40,920	66.8%
נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים	290,755	98,154	192,601	66.2%	265,045	71,483	193,562	73%	354,472	98,349	256,123	72.3%
יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	1,123,637	919,198	204,439	18.2%	564,079	455,321	108,758	19.3%	855,432	697,178	158,254	18.5%
סה"כ לפני התאמות	4,346,366	3,536,752	809,614	18.6%	3,288,308	2,661,793	626,515	19.1%	4,769,565	3,901,505	868,060	18.2%
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(551,188)	(544,391)	(6,797)	--	(388,555)	(374,446)	(14,109)		(601,395)	(584,276)	(17,119)	--
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	**3,795,178**	**2,992,361**	**802,817**	**21.2%**	**2,899,753**	**2,287,347**	**612,406**	**21.1%**	**4,168,170**	**3,317,229**	**850,941**	**20.4%**
התאמות בגין איחוד יחסי	(161,405)	(66,678)	(94,727)	--	(159,456)	(67,061)	(92,395)		(214,501)	(90,590)	(123,911)	--
סה"כ בהתאם לדו"ח הכספי	**3,633,773**	**2,925,683**	**708,090**	**19.5%**	**2,740,297**	**2,220,286**	**520,011**	**19.0%**	**3,953,669**	**3,226,639**	**727,030**	**18.4%**

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

	7-9/2019				7-9/2018			
מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד	הכנסות	עלויות	רווח (הפסד) גולמי	שיעור רווח גולמי	הכנסות	עלויות	רווח (הפסד) גולמי	שיעור רווח גולמי
קבלנות בניה ותשתית בישראל	600,106	531,167	68,939	11.5%	475,171	418,465	56,706	11.9%
זכיינות	60,031	49,997	10,034	16.7%	19,198	14,525	4,673	24.3%
תעשיות	161,980	139,115	22,865	14.1%	149,994	134,495	15,499	10.3%
קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	114,803	86,732	28,071	24.5%	99,250	71,049	28,201	28.4%
יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	28,690	27,265	1,425	5%	24,184	22,329	1,855	7.7%
נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	16,943	7,212	9,731	57.4%	16,274	5,143	11,131	68.4%
נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים	100,114	33,429	66,685	66.6%	88,454	22,912	65,542	74.1%
יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	487,128	396,292	90,836	18.6%	221,217	177,833	43,384	19.6%
סה"כ לפני התאמות	1,569,795	1,271,209	298,586	19%	1,093,742	866,751	226,991	20.8%
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(174,365)	(174,044)	(321)	--	(132,255)	(126,717)	(5,538)	
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	1,395,430	1,097,165	298,265	21.4%	961,487	740,034	221,453	23%
התאמות בגין איחוד יחסי	(54,553)	(22,042)	(32,511)	--	(51,262)	(21,011)	(30,251)	
סה"כ בהתאם לדו"ח הכספי	**1,340,877**	**1,075,123**	**265,754**	**19.8%**	**910,225**	**719,023**	**191,202**	**21%**

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי: היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדו"ח מסתכם בכ-3,634 מיליון ש"ח לעומת כ-2,740 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 32.6%), ולעומת 3,954 מיליון ש"ח בכל שנת 2018. הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם בכ-708 מיליון ש"ח לעומת כ-520 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 36.2%) ולעומת 727 מיליון ש"ח בכל שנת 2018. העליה ברווח הגולמי נובעת בעיקר מאשדר בה היתה עליה בהכנסות בסך של 560 מיליון ש"ח ועליה ברווח הגולמי של 96 מיליון ש"ח וממגזר הקבלנות בחו"ל בו היתה עליה בהכנסות של 146 מיליון ש"ח ועליה ברווח הגולמי של 37 מיליון ש"ח. שיעור הרווח הגולמי הכולל עומד על 19.5% לעומת 19% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 18.4% בשנת 2018.

בתחום הקבלנות בניה ותשתית בישראל הסתכמו ההכנסות ב-1,811 מיליון ש"ח לעומת 1,604 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 12.9%) ולעומת 2,241 מיליון ש"ח בכל שנת 2018. הרווח הגולמי הסתכם ב-184 מיליון ש"ח לעומת 160 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 14.7%). שעור הרווח הגולמי הסתכם ב-10.1% לעומת 10% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום הזכיינות הסתכמו ההכנסות ב-160 מיליון ש"ח לעומת 78 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 105%), ולעומת 184 מיליון ש"ח בכל שנת 2018.
ההכנסות מורכבות מהתקדמות העבודות לבניית בית המשפט בבת ים ומעונות בן גוריון בסך 97 מיליון ש"ח, ממכירת דירות בסך 50 מיליון ש"ח בפרויקט חיפה ומתפעול בתי המשפט והשכרת דירות בחיפה בסך 13 מיליון ש"ח. הרווח הגולמי בתקופה הדו"ח הסתכם ב-30 מיליון ש"ח לעומת 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום התעשייה הסתכמו ההכנסות ב- 472 מיליון ש"ח לעומת 447 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 5.7%). ולעומת 617 מיליון ש"ח בכל שנת 2018. הרווח הגולמי הסתכם ב- 61 מיליון ש"ח לעומת 51 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 20.9%). שעור הרווח הגולמי הסתכם ב-13% לעומת 11.4% 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- 360 מיליון ש"ח לעומת 214 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 68%). ולעומת 364 מיליון ש"ח בכל שנת 2018.
הרווח הגולמי הסתכם ב-103 מיליון ש"ח לעומת 66 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 57.3%). שעור הרווח הגולמי הסתכם ב-28.7% לעומת 30.6% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 29% בשנת 2018. הגידול נובע מהתקדמות הפרויקטים בזמביה.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל הסתכמו ההכנסות ב-79 מיליון ש"ח לעומת 71 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 93 מיליון ש"ח לשנת 2018. הרווח הגולמי הסתכם ב-2 מיליון ש"ח לעומת 1.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווחיות מושפעת מתמהיל המגרשים/בתים שנמכרו.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל הסתכמו ההכנסות ב- 50 מיליון ש"ח לעומת 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 10.9%). הרווח הגולמי הסתכם ב- 32 מיליון ש"ח לעומת 30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 8.5%). שיעור הרווח הגולמי כ-64.8% לעומת 66.2% בתקופה המקבילה אשתקד. העליה נובעת מעליה בפעילות המלון והמרכז המסחרי בבלגרד.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים הסתכמו ההכנסות ב- 291 מיליון ש"ח לעומת 265 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 9.7%). ולעומת 354 מיליון ש"ח בשנת 2018.

ההכנסות בתקופת הדו"ח כללו סך של 55 מיליון ש"ח הכנסות ממכירות בפרויקט **LYFE** לעומת כ- 26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן בתקופת הדו"ח הנוכחי כללו ההכנסות סך של 4.8 מיליון אירו בגין שלושת הנכסים שנרכשו בגרמניה שהחלו להניב באמצע פברואר 2018, לעומת כ-3.3 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי הסתכם ב-193 מיליון ש"ח לעומת 194 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר הסתכמו ההכנסות ב- 1,124 מיליון ש"ח לעומת 564 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 99.2%) ולעומת 855 מיליון ש"ח בשנת 2018. הרווח הגולמי הסתכם ב- 204 מיליון ש"ח לעומת 109 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 88%).

הגידול בהכנסות וברווח נובע מעלייה ניכרת בקצב מכירת הדירות. בתקופת הדו"ח מכרה החברה 708 יחידות דיור (כולל שותפים) לעומת 389 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד.

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

ג. <u>עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה</u>: בתקופת הדו"ח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 21 מיליון ש"ח (לאחר קיזוז הוצאות רכישה של הנכס באנגליה בסך 18.5 מליון ש"ח) לעומת 62 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלית הערך הינה בעיקר באשטרום נכסים ונובעת מעליה בשכר דירה ו/או השכרת שטחים נוספים ומנכס שנמכר.

ד. <u>הוצאות מכירה ושיווק</u>: הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו ב-34 מיליון ש"ח לעומת 32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה. <u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>: ההוצאות הכלליות הסתכמו ב-196 מיליון ש"ח לעומת 187 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 4.9%) ולעומת 257 מיליון ש"ח בכל שנת 2018. העליה הינה בעיקר בהוצאות השכר והמענקים לעובדים בכל המגזרים (כ-6 מיליון ש"ח).

ו. <u>הוצאות והכנסות מימון</u>: הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדו"ח ב-201 מיליון ש"ח לעומת 168 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 242 מיליון ש"ח בכל שנת 2018. העליה בהוצאות המימון הינה בעיקר בהוצאות המימון בגין אג"ח והלוואות לז"א בסך כ-20 מיליון ש"ח.

הכנסות המימון הסתכמו בתקופת הדו"ח ב-67 מיליון ש"ח לעומת 28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 32 מיליון ש"ח בכל שנת 2018. העלייה של 23 מיליון ש"ח בהכנסות המימון נובעות בעיקר מעליית ערך בטוחות סחירות בסך 35 מיליון ש"ח לעומת רווח של 4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ז. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו מסתכם ב-88 מיליון ש"ח לעומת 67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 133 מיליון ש"ח בכל שנת 2018.

עיקר הרווח בתקופת הדו"ח נובע ממגזר אשטרום נכסים: חוצות המפרץ כ-7.2 מיליון ש"ח, מגדלי הוד השרון כ-12.7 מיליון ש"ח, מהחברות הכלולות בגרמניה כ-45 מיליון ש"ח ומסיטיפס כ-17 מיליון ש"ח.

ח. מיסים על ההכנסה: המיסים על ההכנסה הסתכמו ב-91 מיליון ש"ח לעומת כ- 57 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 66 מיליון ש"ח בכל שנת 2018. עיקר הוצאות המס הינם באשטרום נכסים כ- 29 מיליון ש"ח, באשדר כ- 35 מיליון ש"ח ואשטרום סולו כ- 17 מיליון ש"ח.

ט. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדו"ח הסתכם ב-352 מיליון ש"ח, מזה 306 מיליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה, לעומת רווח נקי של 264 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מזה כ- 195 מיליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה ולעומת רווח של 469 מיליון ש"ח בכל שנת 2018 מזה כ-312 מיליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה.

י. רווח כולל: הרווח הכולל בתקופת הדו"ח הסתכם בכ- 245 מיליון ש"ח לעומת רווח כולל של כ- 295 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת רווח כולל של 575 מיליון ש"ח בכל שנת 2018.
הרווח הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך כ- 352 מיליון ש"ח, בניכוי הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 160 מיליון ש"ח הנובעים מירידת שער הדולר בתקופת הדו"ח ב-7.1% וירידת שער האירו ב-11.3%. בתקופה המקבילה אשתקד היו הפרשי תרגום חיוביים בסך 27 מיליון ש"ח. כמו כן שערוך הקרקע באשדוד (באשטרום סולו) הגדילה את הרווח הכולל ב-54 מיליון ש"ח.
הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם ב-244 מיליון ש"ח לעומת 222 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5. נזילות ומקורות מימון

	ליום 30.9.2019		ליום 30.9.2018		ליום 31.12.2018	
סעיף	מיליון ש"ח	% מסך מאזן	מיליון ש"ח	% מסך מאזן	מיליון ש"ח	% מסך מאזן
הון	2,952	23.2%	2,613	21.9%	2,893	23.1%
התחייבויות לזמן ארוך	6,379	50.1%	5,641	47.2%	5,864	46.7%
התחייבויות לזמן קצר	3,412	26.8%	3,694	30.9%	3,790	30.2%
סה"כ	12,742	100%	11,948	100%	12,547	100%

נכון ליום 30 בספטמבר 2019 כ-23.9% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי שעלה בתקופת הדו"ח ב-60 מיליון ש"ח.

יחס ההון החוזר ליום 30 בספטמבר 2019 עומד על 1.29 לעומת יחס של 1.08 ביום 30 בספטמבר 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, אשדר ואשטרום נכסים.

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 26 בנובמבר, 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-102201) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות	622	166	337	143	366
רכישת קרקעות	(47)	(754)	(15)	(511)	(764)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	575	(588)	322	(368)	(398)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(601)	(617)	(386)	(300)	(478)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(317)	920	(62)	523	1,020
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(10)	3	(5)	(1)	5
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(353)	(282)	(131)	(146)	149
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	950	801	728	665	801
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	597	519	597	519	950

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-575 מיליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך 588 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הסעיפים העיקריים שתרמו לתזרים החיובי הם הרווח הנקי בסך 352 מיליון ש"ח וירידה ביתרת מלאי הביניינים בניכוי מקדמות בסך של 197 מיליון ש"ח ומנגד עליה ביתרת לקוחות בסך 78 מליון ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת הקרקעות הינו בסך של 622 מיליון ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת ל-3 החודשים שהסתיימו ב-30.9.19 הסתכמו לסך של 322 מליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-601 מיליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 617 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך 358 מיליון ש"ח, השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-88 מיליון ש"ח (בעיקר במגזר הזכיינות), רכישת רכוש קבוע בסך 58 מיליון ש"ח (מזה כ-23 מיליון ש"ח רכישת המשרדים בפרויקט דן (לשימוש עצמי) והשקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון בסך 72 מיליון ש"ח ומנגד תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך 190 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-317 מיליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר נבעו מפעילות מימון בסך 920 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בסך 651 ש"ח, ופרעה אג"ח בסך 498 מיליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 389 מיליון ש"ח, פרעה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 348 מיליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 116 מיליון ש"ח, וחילקה דיבידנד לבעלי המניות ולבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 203 מיליון 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)

	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2018
קבלנות בניה ותשתית בישראל	6,030	6,210	6,458
קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	351	405	765
תעשיות*	654	648	660
סה"כ	7,035	7,263	7,883

* כולל 50% בחברות כלולות.

7. חוב פיננסי נטו ליום 30 בספטמבר 2019 (באלפי ש"ח):

	כללי	קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	סה"כ ישראל (ללא חברות ציבוריות)	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	סה"כ חו"ל	סה"כ (ללא חברות ציבוריות)	נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	סה"כ (כולל חברות ציבוריות)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,360,387	0	921,451	45,852	**3,327,690**	0	25,114	37,819	**62,933**	**3,390,623**	2,704,939	1,564,982	**7,660,544**
מזומנים ושווי מזומנים	223,647	12,708	13,476	7,962	**257,793**	48,210	6,692	4,032	**58,934**	**316,727**	212,508	68,015	**597,250**
השקעות לזמן קצר וחובות והשקעות אחרות לזמן ארוך	179,507	0	41,134	0	**220,641**	45,732	970	1,518	**48,220**	**268,861**	215,927	316,246	**801,034**
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	**1,957,233**	**(12,708)**	**866,841**	**37,890**	**2,849,256**	**(93,942)**	**17,452**	**32,269**	**(44,221)**	**2,805,035**	**2,276,504**	**1,180,721**	**6,262,260**
אשראי בין מגזרי	(1,355,542)	382,406	283,577	82,775	**(606,784)**	68,304	214,993	323,487	**606,784**	**0**	0	0	**0**
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 בספטמבר 2019	601,691	369,698	1,150,418	120,665	2,242,472	(25,638)	232,445	355,756	562,563	2,805,035	2,276,504	1,180,721	6,262,260
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2018	690,698	394,514	997,695	114,638	2,197,545	(60,362)	349,266	282,003	570,907	2,768,452	2,053,273	1,265,174	6,086,899

8. אירועים בתקופת הדו"ח ולאחריה

א. ביום 17 בפברואר 2019 הושלמה הנפקה של 250 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, על דרך ההרחבה, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-249 מיליון ש"ח. (אסמכתא מס' 2019-01-015108) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים ראו דוח הצעת המדף של החברה מיום 13 בפברואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-014472).

ב. ביום 26 במרס 2019 הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסכום כולל של 104 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל 2019. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 26 במרס 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-025521).

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.נ. כ"א של החברה לנושא משרה בחברה בת (בבעלות עקיפה) של החברה (אסמכתא מס': 2019-01-034797) (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 יחידי השליטה בחברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה, מיום 19 במרס 2019 (אסמכתאות מס': 2019-01-022905) ודוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 2 באפריל 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-030267).

ה. ביום 22 לאפריל 2019, הושלמה הנפקה של 210 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 10), על דרך ההרחבה, של אשטרום נכסים, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-228 מיליון אלפי ש"ח.

ו. ביום 5 במאי 2019, הושלמה הנפקה של 180 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') של אשדר, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 180 מיליון ש"ח. ראה באור 5ו' לדו"ח הכספי ליום 30 בספטמבר, 2019.

ז. ביום 23 במאי, 2019 חתמה חברת בת בבעלות מלאה של אשטרום נכסים על הסכם לרכישת נכס בעיר ליברפול, אנגליה בתמורה לסך של כ-74 מיליון ליש"ט. ביום 31 ביולי 2019 הושלמה רכישת הנכס. ראה באור 5ז' לדו"ח הכספי ליום 30 בספטמבר, 2019.

ח. במהלך חודש מאי 2019 חתמה שותפות בבעלות 50% של אשטרום נכסים על הסכם למכירת נכס בפרנקפורט גרמניה בתמורה לסך של כ-40 מיליון אירו (כ-163 מיליון ש"ח). ביום 30 ביולי 2019 הושלמה מכירת הנכס. ראה באור 5ח' לדו"ח הכספי ליום 30 בספטמבר 2019.

ט. ביום 29 במאי 2019 אישרה אסיפת מיוחדת של בעלי המניות של החברה את עדכון תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה בחברה, הנמנים על יחיד השליטה בחברה וקרוביהם וכן אישרה את עדכון מדיניות התגמול של החברה לשלוש שנים נוספות. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה מיום 19 במאי 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-042363), דוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 29 במאי 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-046068) ובאור 5ח' לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2019.

י. ביום 16 ביולי 2019, פרסמה החברה דיווח מיידי על פיו, בהמשך לאמור בדיווח מיידי מיום 29 באוקטובר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-097717) ובביאור 14ג(4)(2) לדוח התקופתי לשנת 2018 בדבר בקשה לאישור תביעה כייצוגית שאושרה בבית המשפט המחוזי בירושלים ביום 28 באוקטובר 2018 כנגד סיטיפס בע"מ (המוחזקת על ידי החברה בעקיפין ביחד עם חברה בת בשליטת החברה, ב- 50%), בסך של כ- 255 מיליון ש"ח, ובהמשך לערעור שהגישה סיטיפס ביום 26 בנובמבר 2018, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 15 ביולי 2019, קיבל בית המשפט את הערעור והבקשה לאישור נמחקה (אסמכתא מס': 2019-01-061146).

יא. בהמשך לאמור בסעיף 5.8.1 לדוח התקופתי לשנת 2018 בדבר פרסום מסמכי המכרז להקמה ותפעול של "הקו הירוק" של הרכבת הקלה בירושלים, וכי כחלק מהמכרז בכוונת המדינה לממש את זכותה לרכוש את "הקו האדום" מהזכיין הקיים שהינה חברת סיטיפס כך שלאחר הרכישה הזוכה יקבל מהמדינה את ה"קו האדום" ויהיה אחראי להמשך תפעולו, בתחילת חודש אוגוסט 2019 נבחר זוכה במכרז. יצוין כי למיטב ידיעת החברה מימוש הזכייה של הזוכה במכרז כפופה להתקיימות תנאים שונים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המדינה טרם הוציאה הודעת רכישה לסיטיפס בהתאם להסכם הזכיון.

יב. ביום 6 באוקטובר 2019, דיווחה החברה כי ביום 3 באוקטובר 2019 התקבל אצלה כתב תביעה במסגרת הליך בוררות שמתנהל בינה לבין נציגות קבוצת הרוכשים בפרויקט מגדל הגימנסיה בתל אביב בו שימשה החברה כקבלן המבצע לצורך הקמתו של הפרויקט. התביעה עומדת על סך של כ- 63 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ומורכבת, בעיקרה, מטענות לכאורה בגין ליקויים בפרויקט, פגיעה נטענת במוניטין, וירידות ערך הפרויקט. החברה לומדת את התביעה ובהתאם להסכם הבוררות, בכוונתה להגיש, בנוסף לכתב ההגנה, כתב תביעה שכנגד, אשר יכלול, בין היתר, את הדרישה לתשלום חובה של הנציגות לחברה (אסמכתא מס' : 2019-01-101449).

יג. ביום 13 בנובמבר 2019 חתמה חברה מאוחדת על הסכמים עם צד שלישי למכירת מפעל "נתיבי נוי" של החברה וכן את המקרקעין עליהם בנוי המפעל תמורת 120 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 5 ט"ו לדו"ח הכספי ליום 30 בספטמבר 2019.

9. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 בספטמבר, 2019 (באלפי ש"ח):

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

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי בספרים ל-30.09.19	ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף התחייבויות בדולר ארה"ב	(2,714)	(1,357)	(27,145)	1,357	2,714

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

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי בספרים ל-30.09.19	ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף התחייבויות באירו	(31,864)	(15,932)	(318,641)	15,932	31,864

3. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הניירה הניגרית :

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי בספרים ל-30.09.19	ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף נכסים בניירה ניגרית	6,984	3,492	69,840	(3,492)	(6,984)

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק :

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 2%	עלייה של 1%	שווי הוגן ל-30.09.19	ירידה של 1%	ירידה של 2%
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית					
הלוואות בריבית קבועה	49,488	26,567	(297,168)	(30,911)	(64,563)
הלוואות בריבית משתנה	(39,369)	(19,684)	(1,968,435)	19,684	39,369
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו					
הלוואות בריבית קבועה	29,279	14,642	(451,327)	(14,649)	(29,306)
הלוואות בריבית משתנה	(1,006)	(503)	(50,284)	503	1,006
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית					
הלוואות בריבית משתנה	(194)	(97)	(9,696)	97	194

5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי הוגן ל-30.09.19	ירידה של 5%	ירידה של 10%
ניירות ערך סחירים	49,345	24,672	493,445	(24,672)	(49,345)
אגרות חוב	(504,906)	(252,453)	(5,049,060)	252,453	504,906

6. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 2%	עלייה של 1%	שווי בספרים ל – 30.09.19	ירידה של 1%	ירידה של 2%
יתרות צמודות למדד המחירים:					
עודף התחייבויות צמודות	(33,801)	(16,900)	(1,690,048)	16,900	33,801

לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר, 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 30.9.19	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.9.19	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.9.19	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.9.19 (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	435,570,197	439,869	4,136	433,596	467,585	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 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (3)	כן	28.5.14 23.7.15 21.2.16	1,207,072,000	724,243,200	724,243	11,917	714,917	788,701	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 לשטר 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	1,052,519,250	1,052,519	9,548	1,048,403	1,138,931	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל) **(ר' הערה ג')**	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל) **(ר' הערה ג')**	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
סה"כ:			2,918,061,000	2,212,332,647	2,216,631	25,601	2,196,916	2,395,217							

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

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

ג. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ג') של החברה תעמוד על שיעור של 2.15%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרן) ב- 20 תשלומים חצי שנתיים שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 15 ביולי, 2019. 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:

1. במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים שהתקיימה ביום 18 ביולי 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 60,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סידרה א') בתמורה ברוטו של 58,350,000 ש"ח.
2. במסגרת הצעה לציבור מיום 26 בספטמבר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 100,254,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 99,051,000 ש"ח.
3.
4. במסגרת הצעה לציבור מיום 21 בפברואר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 205,140,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 206,166 אלפי ש"ח.
5. במסגרת הצעה לציבור מיום 30 באפריל 2018 (הערה: דוח הצעת המדף הוא מיום 30 באפריל ותוצאות ביום 1 במאי) הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 194,352,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו 200,960 אלפי ש"ח.
6. במסגרת הצעה לציבור מיום 21 באוקטובר, 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 400,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 407,200 אלפי ש"ח.
7. במסגרת הצעה לציבור מיום 13 בפברואר, 2019 הקצתה 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 30 בספטמבר 2019, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-2.95 מיליארד ש"ח.

ב. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר [כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים ובשטרי הנאמנות]) הסתכם לכ-25.9% .

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-49.7%.

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.<u>היבטי ממשל תאגידי</u>

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.

אברהם נוסבאום, יו"ר הדירקטוריון	**גיל גירון, מנכ"ל ודירקטור**

היום: 26 בנובמבר, 2019

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2019:

	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
רכוש שוטף							
מזומנים ושווי מזומנים	395,991	0	82,429	102,112	16,718	0	597,250
השקעות לזמן קצר	719,310	0	0	15,064	1,187	0	735,561
לקוחות והכנסות לקבל	1,009,100	8,049	139	6,734	75,327	0	1,099,349
חייבים אחרים ויתרות חובה **	34,917	64,716	14,028	5,093	36,652	54,629	210,035
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	0	0	0	0	0	1,682,349	1,682,349
מלאי	0	0	0	0	0	74,678	74,678
השקעות וחובות לזמן ארוך							
קרקעות	0	0	0	0	0	1,362,725	1,362,725
נדל"ן להשקעה בהקמה	0	0	0	0	0	745,664	745,664
חייבים בגין הסדרי זיכיון **	0	318,014	0	0	0	0	318,014
נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	3,281,157	3,281,157
חברות כלולות ואחרות	191,668	145,363	0	70,655	0	944,575	1,352,261
חובות והשקעות אחרים	338,928	30,913	45,515	11,052	0	0	426,408
רכוש קבוע	0	0	0	0	0	781,779	781,779
נכסים בלתי מוחשיים	0	0	0	0	0	11,912	11,912
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	63,305	63,305
סה"כ נכסים	**2,689,914**	**567,055**	**142,111**	**210,710**	**129,884**	**9,002,773**	**12,742,447**
התחייבויות שוטפות							
אשראי מתאגידים בנקאיים *	(344,122)	0	0	0	0	0	(344,122)
אשראי מאחרים *	(293,794)	0	0	0	0	0	(293,794)
קבלני משנה וספקים ***	(782,032)	0	(40,691)	(9,917)	(5,725)	0	(838,365)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	(343,027)	(343,027)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(271,227)	(3,389)	(102,482)	0	0	(53,270)	(430,368)
זכאים ויתרות זכות	(177,401)	(32,326)	(16,387)	(17,823)	(9,025)	(21,661)	(274,623)
התחייבויות ז"א							
הלוואות מבנקים ואחרים *	(1,384,162)	(279,286)	(9,696)	(499,936)	(172,665)	0	(2,345,745)
אגרות חוב *	(2,721,731)	(1,892,276)	0	0	0	0	(4,614,007)
התחייבויות בגין חכירה ***	(12,093)	(49,826)	0	0	0	0	(61,919)
מכשירים פיננסים נגזרים	0	0	0	(1,675)	0	0	(1,675)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(16,358)	0	0	0	0	0	(16,358)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	(226,774)	(226,774)
סה"כ התחייבויות	**(6,002,920)**	**(2,257,103)**	**(169,256)**	**(529,351)**	**(187,415)**	**(644,732)**	**(9,790,777)**
נכסים פחות התחייבויות	**(3,313,006)**	**(1,690,048)**	**(27,145)**	**(318,641)**	**(57,531)**	**8,358,041**	**2,951,670**

(*) 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:

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

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

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

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2019

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2019

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים	2
מאזנים מאוחדים	3-4
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד	5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7-11
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-14
באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים	15-25

- - - - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

קבוצת אשטרום בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-18% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-9% וכ-10% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 220 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2019, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 56 מליון ש"ח וכ- 19 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל-אביב,
26 בנובמבר, 2019

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	597,250	518,518	949,928
השקעות לזמן קצר	735,561	572,394	530,747
פיקדון בנאמנות מהנפקת אגרות חוב	-	160,846	-
לקוחות והכנסות לקבל	1,099,349	973,497	1,052,900
חייבים ויתרות חובה	215,485	236,039	196,549
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,682,349	1,445,675	1,592,191
מלאי	74,678	81,527	77,628
	4,404,672	3,988,496	4,399,943
נדל"ן להשקעה המיועד למימוש	-	-	162,437
	4,404,672	3,988,496	4,562,380
נכסים לא שוטפים			
קרקעות לבנייה	1,362,725	1,616,435	1,477,217
נדל"ן להשקעה בהקמה	745,664	603,956	634,862
חייבים בגין הסדרי זכיון	312,564	180,783	213,932
נדל"ן להשקעה	3,281,157	3,150,971	3,130,040
חברות כלולות	1,352,261	1,275,685	1,354,949
חובות והשקעות אחרות	426,408	450,058	410,329
רכוש קבוע, נטו	781,779	546,498	634,767
נכסים בלתי מוחשיים	11,912	12,288	12,178
מסים נדחים	63,305	122,533	116,450
	8,337,775	7,959,207	7,984,724
	12,742,447	11,947,703	12,547,104

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מאזנים מאוחדים

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	344,122	636,782	791,766
הלוואות מאחרים	293,794	564,473	393,709
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	864,122	774,758	763,009
קבלני משנה וספקים	861,591	831,293	949,372
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	343,027	242,165	216,884
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין	430,368	397,533	427,662
זכאים ויתרות זכות	274,623	246,993	247,875
	3,411,647	3,693,997	3,790,277
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,293,141	1,227,281	1,132,786
הלוואות מאחרים	856,178	589,611	611,217
אגרות חוב	3,946,311	3,594,400	3,875,077
התחייבויות בגין חכירה	38,693	-	-
מכשירים פיננסיים נגזרים	1,675	4,720	2,734
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	16,358	12,255	14,140
מסים נדחים	226,774	212,690	227,953
	6,379,130	5,640,957	5,863,907
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	56,970	56,970	56,970
פרמיה על מניות	553,581	553,581	553,581
יתרת רווח	1,627,104	1,309,006	1,426,816
קרנות	(166,510)	(175,963)	(107,228)
	2,071,145	1,743,594	1,930,139
זכויות שאינן מקנות שליטה	880,525	869,155	962,781
סה"כ הון	2,951,670	2,612,749	2,892,920
	12,742,447	11,947,703	12,547,104

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

26 בנובמבר, 2019			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	גיל גירון מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	ישעיהו אברמוביץ האחראי הבכיר בתחום הכספים

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
הכנסות	3,633,773	2,740,297	1,340,877	910,225	3,953,669
עלות ההכנסות	2,925,683	2,220,286	1,075,123	719,023	3,226,639
רווח גולמי	708,090	520,011	265,754	191,202	727,030
רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן	-	33,308	-	-	33,308
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	21,415	62,293	(16,061)	21,919	173,325
	729,505	615,612	249,693	213,121	933,663
הוצאות מכירה ושיווק	34,214	31,716	12,533	10,090	44,998
הוצאות הנהלה וכלליות	196,231	187,025	59,982	64,145	257,294
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	10,075	3,011	9,653	(538)	19,530
רווח תפעולי	488,985	393,860	167,525	139,424	611,841
הוצאות מימון	(201,330)	(167,557)	(52,802)	(48,447)	(242,435)
הכנסות מימון	67,223	28,132	25,882	10,584	32,361
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו	87,952	67,121	29,545	24,797	132,856
רווח לפני מסים על הכנסה	442,830	321,556	170,150	126,358	534,623
מסים על הכנסה	91,225	57,464	39,090	15,811	65,807
רווח נקי	351,605	264,092	131,060	110,547	468,816
רווח נקי מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	305,773	194,647	119,667	87,325	312,457
זכויות שאינן מקנות שליטה	45,832	69,445	11,393	23,222	156,359
	351,605	264,092	131,060	110,547	468,816
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
רווח נקי בסיסי ומדולל	3.70	2.36	1.45	1.06	3.78

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי	351,605	264,092	131,060	110,547	468,816
רווח (הפסד) כולל אחר:					
סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:					
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	725	4,078	(13)	1,488	5,320
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(134,888)	24,550	(64,552)	(10,620)	57,055
חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(25,126)	2,552	(14,364)	(2,079)	5,971
	(159,289)	31,180	(78,929)	(11,211)	68,346
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:					
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	53,966	-	-	-	37,994
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו	(1,485)	-	-	-	-
	52,481	-	-	-	37,994
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(106,808)	31,180	(78,929)	(11,211)	106,340
סה"כ רווח כולל	244,797	295,272	52,131	99,336	575,156
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	244,213	221,691	63,858	79,433	407,466
זכויות שאינן מקנות שליטה	584	73,581	(11,727)	19,903	167,690
	244,797	295,272	52,131	99,336	575,156

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה										
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר											
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)	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
רווח נקי	-	-	-	305,773	-	-	-	-	-	305,773	45,832	351,605
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	(1,485)	-	53,966	(114,766)	725	-	(61,560)	(45,248)	(106,808)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	304,288	-	53,966	(114,766)	725	-	244,213	584	244,797
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בשותפות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,482	14,482
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	793	-	-	-	-	793	854	1,647
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(104,000)	-	-	-	-	-	(104,000)	-	(104,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(99,003)	(99,003)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	827	827
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019	56,970	553,581	25,013	1,627,104	2,032	227,643	(350,912)	(659)	(69,627)	2,071,145	880,525	2,951,670

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

	מיוחס לבעלי מניות החברה										
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר											
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)	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
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2018	-	-	-	54,349	-	-	-	-	-	54,349	14,812	69,161
יתרה ליום 1 בינואר 2018 (לאחר אימוץ לראשונה של IFRS 15)	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
רווח נקי	-	-	-	194,647	-	-	-	-	-	194,647	69,445	264,092
רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	-	22,966	4,078	-	27,044	4,136	31,180
סה"כ רווח כולל	-	-	-	194,647	-	-	22,966	4,078	-	221,691	73,581	295,272
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,609)	(24,609)	(136,156)	(160,765)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	708	-	-	-	-	708	491	1,199
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(78,000)	-	-	-	-	-	(78,000)	-	(78,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,575)	(97,575)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	832	832
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018	56,970	553,581	25,013	1,309,006	1,104	135,683	(264,875)	(2,626)	(70,262)	1,743,594	869,155	2,612,749

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה											
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר											
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 ביולי, 2019	56,970	553,581	25,013	1,507,437	1,722	227,643	(295,116)	(646)	(69,627)	2,006,977	906,293	2,913,270
רווח נקי	-	-	-	119,667	-	-	-	-	-	119,667	11,393	131,060
סה"כ הפסד כולל אחר	-	-	-	-	-	-	(55,796)	(13)	-	(55,809)	(23,120)	(78,929)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	119,667	-	-	(55,796)	(13)	-	63,858	(11,727)	52,131
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	310	-	-	-	-	310	187	497
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,588)	(14,588)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	360	360
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019	56,970	553,581	25,013	1,627,104	2,032	227,643	(350,912)	(659)	(69,627)	2,071,145	880,525	2,951,670

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה										
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר											
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 ביולי, 2018	56,970	553,581	25,013	1,221,681	909	135,683	(255,495)	(4,114)	(70,262)	1,663,966	861,190	2,525,156
רווח נקי	-	-	-	87,325	-	-	-	-	-	87,325	23,222	110,547
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	-	(9,380)	1,488	-	(7,892)	(3,319)	(11,211)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	87,325	-	-	(9,380)	1,488	-	79,433	19,903	99,336
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	195	-	-	-	-	195	465	660
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,709)	(12,709)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	306	306
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018	56,970	553,581	25,013	1,309,006	1,104	135,683	(264,875)	(2,626)	(70,262)	1,743,594	869,155	2,612,749

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה										
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	מבוקר											
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 בינואר, 2018	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
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2018	-	-	-	54,349	-	-	-	-	-	54,349	14,812	69,161
יתרה ליום 1 בינואר 2018 (לאחר אימוץ לראשונה של IFRS 15)	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
רווח נקי	-	-	-	312,457	-	-	-	-	-	312,457	156,359	468,816
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	37,994	51,695	5,320	-	95,009	11,331	106,340
סה"כ רווח כולל	-	-	-	312,457	-	37,994	51,695	5,320	-	407,466	167,690	575,156
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,974)	(23,974)	(136,791)	(160,765)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	843	-	-	-	-	843	863	1,706
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(78,000)	-	-	-	-	-	(78,000)	-	(78,000)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98,759)	(98,759)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,796	1,796
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי	351,605	264,092	131,060	110,547	468,816
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו	(87,952)	(67,121)	(29,545)	(24,797)	(132,856)
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(21,415)	(62,293)	16,061	(21,919)	(173,325)
עלויות ריבית, נטו	156,303	138,906	60,587	46,569	184,434
פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	53,898	43,489	17,075	12,473	59,071
רווח ממכשירים פיננסיים נגזרים	(2,332)	(3,903)	(3,515)	(805)	(5,448)
מסים נדחים, נטו	53,575	37,731	21,150	14,805	47,572
רווח ממכירת השקעה בחברה נדל"ן	-	(33,308)	-	-	(33,308)
ביטול הפרשה לירידת ערך קרקעות לבנייה, חובות והשקעות	-	-	-	-	(5,591)
שערוך הלוואות לזמן ארוך	8,555	3,633	(7,759)	1,315	5,061
שערוך אגרות חוב	7,241	14,693	(11,618)	3,351	16,629
הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות	2,398	14	1,201	8	15
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	289	(368)	48	(645)	1,518
עלות תשלום מבוסס מניות	1,647	1,199	497	660	1,706
רווח ממימוש רכוש קבוע	(2,197)	(2,938)	(1,241)	(504)	(3,732)
שערוך חובות לקוחות לזמן ארוך	1,035	(4,989)	208	(1,618)	(2,513)
רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון	(39,258)	(11,677)	(10,887)	(4,026)	(32,514)
	131,787	53,068	52,262	24,867	(73,281)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה	(78,390)	(198,645)	(42,704)	(51,374)	(237,856)
ירידה במלאי בבניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי	197,049	31,432	153,871	8,906	68,080
עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות	(29,623)	26,592	(1,922)	49,990	145,540
	89,036	(140,621)	109,245	7,522	(24,236)
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:					
דיבידנד שהתקבל	68,364	6,053	50,534	-	14,853
מסים ששולמו, נטו	(18,632)	(16,251)	(6,029)	331	(19,484)
	49,732	(10,198)	44,505	331	(4,631)
מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות לבניה	622,160	166,341	337,072	143,267	366,668
רכישת קרקעות לבנייה, נטו	(47,080)	(754,095)	(15,456)	(511,211)	(764,475)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	575,080	(587,754)	321,616	(367,944)	(397,807)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעה בנדל"ן להשקעה	(357,818)	(356,581)	(321,341)	(9,902)	(366,563)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(87,693)	(48,818)	(28,918)	(5,466)	(61,517)
שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו	(206,752)	84,415	(11,633)	40,102	125,797
הפקדה לפיקדון בנאמנות מהנפקת אג"ח	-	(160,846)	-	(160,846)	-
רכישת רכוש קבוע	(57,896)	(70,416)	(13,088)	(20,805)	(123,898)
ריבית שהתקבלה	6,415	8,590	250	1,989	10,951
גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו	2,250	(174,302)	6,059	(118,145)	(176,853)
תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה	-	124,809	-	-	124,809
תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת (א)	-	40,000	-	-	80,000
השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון	(71,657)	(46,376)	(30,647)	(13,007)	(79,372)
מענקים שהתקבלו בגין הסדרי זכיון	7,648	-	7,648	-	19,049
גביית חייבים בגין הסדרי זכיון	4,008	3,704	1,363	1,261	4,993
השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות	(1,717)	412	(4)	(79)	(14,069)
תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	189,672	4,754	7,512	665	6,153
מתן הלוואות והפקדת פקדונות לזמן ארוך	(28,362)	(57,133)	(3,354)	(16,135)	(62,611)
גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך	596	30,521	-	3	35,004
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(601,306)	(617,267)	(386,153)	(300,365)	(478,127)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	650,730	691,125	-	257,073	1,089,975
פרעון אגרות חוב	(498,076)	(413,305)	(127,845)	(72,035)	(512,906)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	389,200	792,280	274,783	555,977	968,415
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(116,488)	(223,190)	(17,441)	(127,376)	(365,166)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	(348,266)	574,629	(103,696)	(24,066)	407,952
פרעון התחייבות בגין חכירה	(15,280)	-	(4,475)	-	-
ריבית ששולמה	(187,504)	(165,148)	(68,643)	(53,900)	(231,039)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות	-	(160,765)	-	-	(160,765)
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בשותפות	12,169	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי המניות	(104,000)	(78,000)	-	-	(78,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(99,003)	(97,575)	(14,588)	(12,709)	(98,759)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(316,518)	920,051	(61,905)	522,964	1,019,707
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(9,934)	2,886	(5,044)	(1,170)	5,553
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(352,678)	(282,084)	(131,486)	(146,515)	149,326
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	949,928	800,602	728,736	665,033	800,602
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	597,250	518,518	597,250	518,518	949,928

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
(א) תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות					
הון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	-	(92)	-	-	(92)
נדל"ן להשקעה	-	29,500	-	-	29,500
השקעה בשותפות כלולה	-	84,565	-	-	84,565
מיסים נידחים	-	(25,281)	-	-	(25,281)
רווח ממימוש	-	33,308	-	-	33,308
חייבים בגין מכירת מניות	-	(82,000)	-	-	(42,000)
	-	40,000	-	-	80,000

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. חברות הקבוצה עוסקות ביזום פרוייקטים 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 פרוייקטים. פעילות הקבוצה הינה בארץ ובחו"ל.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים 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- 68 מיליון ש"ח. הנכסים נזקפו לסעיף רכוש קבוע, ההתחייבויות הלא שוטפות בסך של כ- 45 מליון ש"ח נזקפו לסעיף התחייבויות בגין חכירה והחלויות השוטפות בסך של כ- 23 מליון ש"ח נזקפו לסעיף קבלני משנה וספקים (כולל רישום של 6.8 מיליון ש"ח בגין הסכמי חכירה עם חברה בבעלות בעלי השליטה בחברה). השפעת התקן על דוחות רווח או הפסד ועל הדוחות על תזרימי המזומנים אינה מהותית.

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 2-11 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 פיננסיים

שווי הוגן

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

	יתרה			שווי הוגן		
	30 בספטמבר		31 בדצמבר	30 בספטמבר		31 בדצמבר
	בלתי מבוקר		מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר
	2019	2018	2018	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח					
נכסים פיננסיים						
חייבים בגין הסדרי זכיון (1)	88,342	93,092	91,896	110,556	114,974	111,282
התחייבויות פיננסיות						
הלוואות בריבית קבועה (1)	782,603	769,899	802,839	812,302	785,571	861,569
אגרות חוב (2)	4,671,048	4,207,662	4,507,700	5,075,158	4,416,995	4,555,603
	5,453,651	4,977,561	5,310,539	5,887,460	5,202,566	5,417,172

(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 זיכיון 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. נתוני תחומי הפעילות של התעשיות ושל נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בהכנסות ובתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת כדי להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה.

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019 (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											
הכנסות מלקוחות חיצוניים	1,377,513	159,603	360,975	359,747	79,387	49,890	279,631	1,123,637	3,790,383	-	(156,610)	3,633,773
הכנסות בין מגזריות	433,540	-	111,319	-	-	-	11,124	-	555,983	(551,188)	(4,795)	-
סה"כ ההכנסות	1,811,053	159,603	472,294	359,747	79,387	49,890	290,755	1,123,637	4,346,366	(551,188)	(161,405)	3,633,773
עלות ההכנסות	1,627,342	129,804	410,934	256,473	77,276	17,571	98,154	919,198	3,536,752	(544,391)	(66,678)	2,925,683
רווח גולמי	183,711	29,799	61,360	103,274	2,111	32,319	192,601	204,439	809,614	(6,797)	(94,727)	708,090
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	-	10,140	-	-	-	(617)	39,197	-	48,720	4,632	(31,937)	21,415
הוצאות מכירה ושיווק	2,726	1,154	24,166	-	993	1,930	2,169	16,895	50,033	-	(15,819)	34,214
הוצאות הנהלה וכלליות	73,289	7,076	23,270	20,977	7,862	8,145	35,831	27,266	203,716	863	(8,348)	196,231
רווח (הפסד) מפעילות	107,696	31,709	13,924	82,297	(6,744)	21,627	193,798	160,278	604,585	(3,028)	(102,497)	499,060
הוצאות אחרות												(10,075)
רווח תפעולי												488,985
הוצאות מימון, נטו												134,107
רווחי חברות כלולות												87,952
רווח לפני מסים על ההכנסה												442,830

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר, 2018 (בלתי מבוקר)

	קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
	אלפי ש"ח											
הכנסות מלקוחות חיצוניים	1,309,898	78,027	357,677	214,310	70,734	44,970	256,810	564,079	2,896,505	-	(156,208)	2,740,297
הכנסות בין מגזריות	294,478	-	89,090	-	-	-	8,235	-	391,803	(388,555)	(3,248)	-
סה"כ ההכנסות	1,604,376	78,027	446,767	214,310	70,734	44,970	265,045	564,079	3,288,308	(388,555)	(159,456)	2,740,297
עלות ההכנסות	1,444,170	62,009	396,008	148,639	68,976	15,187	71,483	455,321	2,661,793	(374,446)	(67,061)	2,220,286
רווח גולמי	160,206	16,018	50,759	65,671	1,758	29,783	193,562	108,758	626,515	(14,109)	(92,395)	520,011
רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן	-	-	-	-	-	-	33,308	-	33,308	-	-	33,308
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	22,595	-	-	-	2,054	51,073	-	75,722	1,384	(14,813)	62,293
הוצאות מכירה ושיווק	1,903	2,211	21,473	-	2,527	3,749	1,881	11,534	45,278	-	(13,562)	31,716
הוצאות הנהלה וכלליות	77,609	6,851	20,827	20,751	5,894	7,953	29,752	24,728	194,365	521	(7,861)	187,025
רווח (הפסד) מפעילות	80,694	29,551	8,459	44,920	(6,663)	20,135	246,310	72,496	495,902	(13,246)	(85,785)	396,871
הוצאות אחרות, נטו												(3,011)
רווח תפעולי												393,860
הוצאות מימון, נטו												139,425
רווחי חברות כלולות												67,121
רווח לפני מסים על ההכנסה												321,556

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר, 2019 (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											
הכנסות מלקוחות חיצוניים	467,523	60,031	122,803	114,803	28,690	16,943	96,423	487,128	1,394,344	-	(53,467)	1,340,877
הכנסות בין מגזריות	132,583	-	39,177	-	-	-	3,691	-	175,451	(174,365)	(1,086)	-
סה"כ ההכנסות	600,106	60,031	161,980	114,803	28,690	16,943	100,114	487,128	1,569,795	(174,365)	(54,553)	1,340,877
עלות ההכנסות	531,167	49,997	139,115	86,732	27,265	7,212	33,429	396,292	1,271,209	(174,044)	(22,042)	1,075,123
רווח גולמי	68,939	10,034	22,865	28,071	1,425	9,731	66,685	90,836	298,586	(321)	(32,511)	265,754
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	-	4,153	-	-	-	(219)	(12,936)	-	(9,002)	1,863	(8,922)	(16,061)
הוצאות מכירה ושיווק	433	543	8,577	-	557	808	1,166	6,178	18,262	-	(5,729)	12,533
הוצאות הנהלה וכלליות	23,186	2,613	7,641	3,896	2,972	2,363	12,540	7,617	62,828	501	(3,347)	59,982
רווח (הפסד) מפעילות	45,320	11,031	6,647	24,175	(2,104)	6,341	40,043	77,041	208,494	1,041	(32,357)	177,178
הוצאות אחרות												(9,653)
רווח תפעולי												167,525
הוצאות מימון, נטו												26,920
רווחי חברות כלולות												29,545
רווח לפני מסים על ההכנסה												170,150

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר, 2018 (בלתי מבוקר)

	קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה-אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
	אלפי ש"ח											
הכנסות מלקוחות חיצוניים	371,172	19,198	122,503	99,250	24,184	16,274	86,280	221,217	960,078	-	(49,853)	910,225
הכנסות בין מגזריות	103,999	-	27,491	-	-	-	2,174	-	133,664	(132,255)	(1,409)	-
סה"כ ההכנסות	475,171	19,198	149,994	99,250	24,184	16,274	88,454	221,217	1,093,742	(132,255)	(51,262)	910,225
עלות ההכנסות	418,465	14,525	134,495	71,049	22,329	5,143	22,912	177,833	866,751	(126,717)	(21,011)	719,023
רווח גולמי	56,706	4,673	15,499	28,201	1,855	11,131	65,542	43,384	226,991	(5,538)	(30,251)	191,202
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	8,506	-	-	-	748	23,323	-	32,577	108	(10,766)	21,919
הוצאות מכירה ושיווק	200	892	6,753	-	826	1,408	512	3,845	14,436	-	(4,346)	10,090
הוצאות הנהלה וכלליות	28,092	2,250	7,005	5,048	3,044	2,313	10,347	8,516	66,615	175	(2,645)	64,145
רווח (הפסד) מפעילות	28,414	10,037	1,741	23,153	(2,015)	8,158	78,006	31,023	178,517	(5,605)	(34,026)	138,886
הכנסות אחרות, נטו												538
רווח תפעולי												139,424
הוצאות מימון, נטו												37,863
רווחי חברות כלולות												24,797
רווח לפני מסים על ההכנסה												126,358

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

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

באור 5: - <u>אירועים בתקופת הדוח ולאחריה</u>

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 (להלן- השותפות) על הסכם למכירת נכס בפרנקפורט גרמניה בתמורה לסך של כ- 40 מליון אירו (כ- 160 מליון ש"ח). ביום 30 ביולי 2019 הושלמה העסקה והתמורה בגין מכירת הנכס הועברה לידי השותפות. כתוצאה מהמכירה הכירה אשטרום נכסים ברבעון השני ברווח לפני מס בסך של כ- 25 מליון ש"ח אשר נכלל במסגרת סעיף חלק הקבוצה בריווחי חברות כלולות, נטו.

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 אחד 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 שולם ביום 1 באוגוסט 2019 והתשלום האחרון ישולם ביום 1 באוגוסט 2024.

ז. ביום 23 במאי, 2019 חתמה חברה בת בבעלות מלאה של אשטרום נכסים על הסכם לרכישת מבנה משרדים בעיר ליברפול, אנגליה בתמורה לסך של כ- 74 מליון ליש"ט (כ- 313 מליון ש"ח) (כולל עלויות רכישה). ביום 31 ביולי 2019 הושלמה העסקה. העסקה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 41 מליון ליש"ט (כ- 175 מליון ש"ח) לתקופה של 7 שנים. כבטוחה להלוואה שועבדו הזכויות בנכס. העלויות הנלוות בסך של כ-4 מליון ליש"ט (כ- 18.5 מליון ש"ח) נזקפו ברבעון השלישי לדוח רווח והפסד בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה.

באור 5: - אירועים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ח. בהמשך לאמור בבאור 31ג' לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכמי העסקה עם בעלי השליטה, ביום 29 במאי, 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה תנאי העסקה חדשים החל מחודש יוני 2019 כמפורט להלן: השכר החודשי של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה עודכן ל- 145 אלפי ש"ח, השכר החודשי של משנה למנכ"ל עודכן ל- 120 אלפי ש"ח והשכר החודשי של שני משנים למנכ"ל נוספים עודכן ל- 110 אלפי ש"ח. כמו כן הזכאות של בעלי השליטה למענקים שנתיים עודכנו בתוקף מחודש ינואר 2019 כאשר המענקים נגזרים מהרווח הנקי השנתי של החברה החל מ- 125 מליון ש"ח בהתאם לתקרות הבאות: תקרת המענקים של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה עודכן ל- 3.5 מליון ש"ח לאחד, תקרת המענק של משנה למנכ"ל עודכן ל- 1.5 מליון ש"ח ותקרות המענקים של כל אחד משני משנים למנכ"ל נוספים עודכן ל- 0.7 מליון ש"ח.

ט. בהמשך לאמור בבאור 14ג'(4)(2) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר בקשה לאישור תביעה כייצוגית שאושרה בבית המשפט ביום 28 באוקטובר 2018 כנגד סיטיפס בסך של כ- 255 מליון ש"ח ושעל כך הגישה סיטיפס ערעור ביום 26 בנובמבר 2018, ביום 15 ביולי 2019 קיבל בית המשפט את הערעור והבקשה לאישור נמחקה. כתוצאה מהאמור ברבעון השני מחקה סיטיפס את ההפרשה שהיתה כלולה בספריה בסך של כ- 7 מליון ש"ח (חלק החברה - 50%).

י. בהמשך לאמור בבאור 14ג'(2) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר פרסום מסמכי המכרז להקמה ותפעול של "הקו הירוק" של הרכבת הקלה בירושלים, וכי כחלק מהמכרז בכוונת המדינה לממש את זכותה לרכוש את "הקו האדום" מהזכיין הקיים שהינה חברת סיטיפס כך שלאחר הרכישה הזוכה יקבל מהמדינה את ה"קו האדום" ויהיה אחראי להמשך תפעולו, בתחילת חודש אוגוסט 2019 נבחר זוכה במכרז. יצוין כי למיטב ידיעת החברה מימוש הזכייה של הזוכה במכרז כפופה להתקיימות תנאים שונים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המדינה טרם הוציאה הודעת רכישה לסיטיפס בהתאם להסכם הזיכיון.

יא. בהמשך לאמור בבאור 31ג'(3) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 2 באפריל 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון מנגנון המענק השנתי של סמנכ"ל בחברה בת אשר הינו קרוב לאחת מיחידי השליטה בחברה.

יב. בהמשך לאמור בבאור 14ג'4(3) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד סיטיפס וקונקט, ביום 4 ביוני 2019 הגיש המבקש בקשה מתוקנת בה הפיצוי הנדרש עודכן לסך של כ- 388 מליון ש"ח. להערכת הנהלת סיטיפס, בהתבסס בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים ובשים לב לשלב המקדמי של הבקשה, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי הבקשה לאישור להתקבל ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

יג. ביום 3 באוקטובר, 2019 התקבל אצל החברה כתב תביעה בסך של כ- 63 מליון ש"ח במסגרת הליך בוררות שמתנהל בינה לבין נציגות קבוצת רוכשים בפרוייקט בתל אביב בו שימשה החברה כקבלן מבצע לצורך הקמת הפרוייקט. התביעה מורכבת בעיקרה מטענות לכאורה בגין ליקויים בפרוייקט, פגיעה נטענת במוניטין וירידת ערך הפרוייקט. החברה לומדת את התביעה ובהתאם להסכם הבוררות, בכוונתה להגיש בנוסף לכתב ההגנה, כתב תביעה שכנגד, אשר יכלול בין היתר את הדרישה לתשלום חובה של הנציגות לחברה. בשים לב לשלב המקדמי של התביעה אשר עדיין נלמדת על ידי החברה ויועציה המשפטיים, לא ניתן להעריך את סיכוייה להתקבל ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

באור 5: - <u>אירועים בתקופת הדוח ולאחריה</u> (המשך)

יד. ביום 4 באוקטובר, 2019 חתמה שותפות גרמנית המוחזקת על ידי אשטרום נכסים (בעקיפין) בשיעור של 45% על הסכם למכירת אחזקות השותפות בנכס "דיסלדורף 3" בגרמניה לצד ג' וזאת בתמורה נטו בסך של כ- 31 מיליון אירו (בגין 100%) בתוספת להחזר הלוואת הבעלים בסך של כ- 14.7 מליון אירו. סך התמורה הסופי כפוף להתאמות ביום השלמת העסקה, אשר צפוי להיות ביום 29 בנובמבר 2019. התמורה נקבעה בהתאם לשווי הנכס (כ- 82.5 מיליון אירו בגין 100%) בניכוי הלוואה בנקאית בסך של כ- 38.4 מליון אירו. ערך הנכס הנמכר כפי שמופיע בדוחות הכספיים של השותפות ליום 30 בספטמבר 2019 משקף בקירוב את מחיר העסקה והדוחות האמורים כוללים עליית ערך בסך של כ- 30 מליון ש"ח. חלק אשטרום נכסים ברווח בסך של כ- 13.5 מליון ש"ח נכלל במסגרת סעיף חלק הקבוצה בריווחי חברות כלולות, נטו. במועד חתימת ההסכם הפקיד הרוכש סך של כ- 10 מליון אירו בנאמנות.

טו. ביום 13 בנובמבר, 2019 חתמה חברה מאוחדת על הסכמים עם צד שלישי למכירת מפעל החברה העוסק בייצור מוצרי בטון טרומיים לריצוף, אבני שפה וכדומה המשווקים תחת המותג "נתיבי נוי". המכירה כוללת את ציוד החברה, המלאי, המוניטין והידע שלה וכן את המקרקעין עליהם בנוי המפעל. ההסכמים כוללים התחייבות לאי תחרות במשך תקופה של 4 שנים. תמורת המכירה מסתכמת ב- 120 מליון ש"ח אשר ישולמו עם השלמת התנאים שנקבעו בהסכמים. ההסכמים מותנים בין היתר בקבלת אישור הממונה על התחרות לביצוע המכירה ובקבלת אישורים מרשות מקרקעי ישראל. יתרת הנכסים הנמכרים במסגרת ההסכמים בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 מסתכמת בכ- 95 מליון ש"ח.

- - - - - - - - - - - - - - - -

F:\W2000\w2000\921326\M\19\C9-ASHTROM GROUP-IFRS.docx

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 2019

בלתי מבוקרים

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

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 ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 550 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2019 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 53 מליון ש"ח וכ- 39 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
26 בנובמבר, 2019

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2019 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	231,854	219,203	306,852
השקעות לזמן קצר	179,507	159,868	155,008
לקוחות והכנסות לקבל	240,454	233,572	268,335
חייבים ויתרות חובה	31,905	62,978	35,118
יתרות שוטפות עם חברות ושותפויות מוחזקות	349,890	368,043	378,264
	1,033,610	1,043,664	1,143,577
נכסים לא שוטפים			
השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות	2,420,671	2,031,353	2,261,538
הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות	878,641	876,040	859,808
חייבים בגין הסדרי זכיון	82,893	142,613	164,710
חובות והשקעות אחרות	286,950	273,112	272,201
רכוש קבוע	416,319	246,033	301,625
מסים נדחים	5,985	51,364	38,316
	4,091,459	3,620,515	3,898,198
	5,125,069	4,664,179	5,041,775

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

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	184,808	249,003
הלוואות מאחרים	110,000	270,000	110,000
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	301,059	299,484	233,064
קבלני משנה וספקים	297,403	248,594	272,378
מקדמות ממזמיני עבודות	182,361	129,611	88,000
זכאים ויתרות זכות	89,330	74,429	78,892
יתרות שוטפות עם חברות ושותפויות מוחזקות	39,338	24,212	47,122
	1,019,491	1,231,138	1,078,459
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	39,286	27,321	26,554
הלוואות מאחרים	64,718	68,736	67,713
אגרות חוב	1,903,392	1,581,286	1,928,490
התחייבויות בגין חכירה	15,930	-	-
מכשירים פיננסיים נגזרים	1,675	4,720	2,734
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	9,432	7,384	7,686
	2,034,433	1,689,447	2,033,177
הון			
הון המניות	56,970	56,970	56,970
פרמיה על מניות	553,581	553,581	553,581
יתרת רווח	1,627,104	1,309,006	1,426,816
קרנות הון	(166,510)	(175,963)	(107,228)
	2,071,145	1,743,594	1,930,139
	5,125,069	4,664,179	5,041,775

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

26 בנובמבר, 2019			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	גיל גירון מנכ"ל וחבר דירקטוריון	ישעיהו אברמוביץ האחראי הבכיר בתחום הכספים

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות	1,307,571	1,070,161	444,479	285,528	1,515,621
עלות ההכנסות	1,169,455	946,521	404,167	247,416	1,342,110
רווח גולמי	138,116	123,640	40,312	38,112	173,511
הוצאות מכירה והנהלה וכלליות	55,097	49,052	17,521	18,177	74,276
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(5,474)	(1,181)	(1,693)	718	(3,112)
רווח תפעולי	77,545	73,407	21,098	20,653	96,123
הוצאות מימון	(88,746)	(73,125)	(25,612)	(19,053)	(105,063)
הכנסות מימון	57,110	40,766	15,333	11,498	57,452
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו	276,520	159,899	116,387	77,527	275,345
רווח לפני מסים על ההכנסה	322,429	200,947	127,206	90,625	323,857
מסים על ההכנסה	16,656	6,300	7,539	3,300	11,400
רווח נקי המיוחס לחברה	305,773	194,647	119,667	87,325	312,457

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

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי המיוחס לחברה	305,773	194,647	119,667	87,325	312,457
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):					
סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:					
רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	725	4,078	(13)	1,488	5,320
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות	(114,766)	22,966	(55,796)	(9,380)	51,695
	(114,041)	27,044	(55,809)	(7,892)	57,015
סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:					
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	53,966	-	-	-	26,606
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו	(1,485)	-	-	-	-
חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות	-	-	-	-	11,388
	52,481	-	-	-	37,994
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה	(61,560)	27,044	(55,809)	(7,892)	95,009
סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה	244,213	221,691	63,858	79,433	407,466

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

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
רווח נקי המיוחס לחברה	305,773	194,647	119,667	87,325	312,457
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
רווח בגין חברות ושותפויות מוחזקות	(276,520)	(159,899)	(116,387)	(77,527)	(275,345)
עלויות ריבית	74,408	56,753	28,592	14,812	87,261
רווח ממכשירים פיננסיים נגזרים	(2,332)	(3,903)	(3,515)	(805)	(5,448)
שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות ושותפויות כלולות	(21,848)	(22,423)	(7,226)	(7,416)	(29,922)
שערוך הלוואות לזמן ארוך	362	1,004	(570)	179	1,154
שערוך אגרות חוב	6,476	6,115	(1,540)	2,368	7,961
הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדרי זיכיון	(25,373)	(9,559)	617	(3,261)	(24,417)
עליית ערך חובות והשקעות אחרות	(26)	(325)	(36)	(27)	(27)
הפסד ממימוש ומעליית ערך השקעות	7	14	16	8	17
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	7	(14)	(90)	-	(14)
פחת והפחתות	8,960	3,246	2,985	1,113	4,489
מסים על ההכנסה	16,656	6,300	7,539	3,300	11,400
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(183)	59	50	(84)	361
עלות תשלום מבוסס מניות	793	708	310	195	843
	(218,613)	(121,924)	(89,255)	(67,145)	(221,687)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל	27,881	181	57,257	15,960	(34,582)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	3,019	(20,289)	(7,072)	(18,850)	6,750
עלייה במקדמות ממזמיני עבודות	94,361	53,752	67,581	32,885	12,141
עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים	18,141	(30,083)	(2,299)	(27,494)	(6,299)
עלייה בזכאים ויתרות זכות	20,081	12,436	17,679	15,087	18,609
	163,483	15,997	133,146	17,588	(3,381)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:					
דיבידנד שהתקבל	79,030	64,038	12,963	11,658	66,358
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה	329,673	152,758	176,521	49,426	153,747

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

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
השקעה בחברות מוחזקות	(50,000)	(171,687)	(50,000)	-	(246,687)
גביית (מתן) הלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות	125,171	(96,119)	121,393	(4,126)	(61,008)
השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון	(32,283)	(21,524)	-	(7,223)	(30,140)
גביית חובות בגין הסדרי זיכיון	4,008	3,704	1,363	1,261	4,993
רכישת רכוש קבוע	(26,113)	(20,614)	(236)	(64)	(42,896)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	339	144	90	-	144
השקעה בפקדונות לזמן ארוך	(14,723)	-	(14,111)	-	613
שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו	(24,499)	(55,050)	(1,538)	25,549	(50,190)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	(18,100)	(361,146)	56,961	15,397	(425,171)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	246,022	196,849	-	-	595,987
פרעון אגרות חוב	(209,834)	(154,208)	(55,396)	-	(187,708)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	15,075	-	15,075	-	-
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(5,449)	(16,343)	(1,834)	(5,484)	(104,983)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	(249,003)	264,546	(100,214)	10,308	168,741
פרעון התחייבות בגין חכירה	(4,974)	-	(1,670)	-	-
ריבית ששולמה	(74,408)	(56,753)	(28,592)	(14,812)	(87,261)
דיבידנד לבעלי המניות	(104,000)	(78,000)	-	-	(78,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	(386,571)	156,091	(172,631)	(9,988)	306,776
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(74,998)	(52,297)	60,851	54,835	35,352
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	306,852	271,500	171,003	164,368	271,500
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	231,854	219,203	231,854	219,203	306,852

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 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 2ב' 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 מליון ש"ח נזקפו לסעיף קבלני משנה וספקים (כולל רישום של 6.8 מיליון ש"ח בגין הסכמי חכירה עם חברה בבעלות בעלי השליטה בחברה). השפעת התקן על דוחות רווח או הפסד ועל הדוחות על תזרימי המזומנים אינה מהותית.

3. 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. בהמשך לאמור בבאור 31ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הסכמי העסקה עם בעלי השליטה, ביום 29 במאי, 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה תנאי העסקה חדשים החל מחודש יוני 2019 כמפורט להלן: השכר החודשי של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה עודכן ל- 145 אלפי ש"ח, השכר החודשי של משנה למנכ"ל עודכן ל- 120 אלפי ש"ח והשכר החודשי של שני משנים למנכ"ל נוספים עודכן ל- 110 אלפי ש"ח. כמו כן הזכאות של בעלי השליטה למענקים שנתיים עודכנו בתוקף מחודש ינואר 2019 כאשר המענקים נגזרים מהרווח הנקי השנתי של החברה החל מ- 125 מליון ש"ח בהתאם לתקרות הבאות: תקרת המענקים של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה עודכן ל- 3.5 מליון ש"ח לאחד, תקרת המענק של משנה למנכ"ל עודכן ל- 1.5 מליון ש"ח ותקרות המענקים של כל אחד משני משנים למנכ"ל נוספים עודכן ל- 0.7 מליון ש"ח.

ה. בהמשך לאמור בבאור 11(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לגבי הקמת בית המשפט בבת ים, בחודש יוני 2019 הושלמה העברה הזכויות בפרוייקט לשותפות חדשה שהוקמה בה מחזיקה החברה 99.9% מהון השותפות והיתרה מוחזקת על ידי חברה מאוחדת.

3. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה</u> (המשך)

ו. ביום 3 באוקטובר, 2019 התקבל אצל החברה כתב תביעה בסך של כ- 63 מליון ש"ח במסגרת הליך בוררות שמתנהל בינה לבין נציגות קבוצת רוכשים בפרוייקט בתל אביב בו שימשה החברה כקבלן מבצע לצורך הקמת הפרוייקט. התביעה מורכבת בעיקרה מטענות לכאורה בגין ליקויים בפרוייקט, פגיעה נטענת במוניטין וירידת ערך הפרוייקט. החברה לומדת את התביעה ובהתאם להסכם הבוררות, בכוונתה להגיש בנוסף לכתב ההגנה, כתב תביעה שכנגד, אשר יכלול בין היתר את הדרישה לתשלום חובה של הנציגות לחברה. בשים לב לשלב המקדמי של התביעה אשר עדיין נלמדת על ידי החברה ויועציה המשפטיים, לא ניתן להעריך את סיכוייה להתקבל ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

- - - - - - - - - - - - - - - - - -

F:\W2000\w2000\921326\M\19\9-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 בקרות 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

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

אני, גיל גירון, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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.

26.11.2019

תאריך	גיל גירון, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, אורן נוסבאום, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי 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, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26.11.2019

תאריך

אורן נוסבאום, משנה למנכ"ל לכספים ולפיתוח עסקי

הצהרת מנהלים

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

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 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, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26.11.2019

תאריך	ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

26 בנובמבר, 2019

לכבוד
הדירקטוריון של
קבוצת אשטרום בע"מ

א.ג.נ,

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

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

(1) דוח סקירה מיום 26 בנובמבר 2019 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון