



**אשדוד חברה לבניה בע"מ**  
**(להלן: "החברה")**

**דוחות כספיים ביניים**  
**ליום 31 במרס 2017**

## אשדר חברה לבניה בע"מ

### תוכן העניינים:

- חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- חלק ב' - דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2017
- חלק ג' - הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה
- חלק ד' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק א'  
**דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד**

24 במאי, 2017

## דוח דירקטוריון

### לתקופה ינואר - מרס 2017

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אשדור חברה לבניה בע"מ (להלן: "**החברה**") לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2017 (להלן: "**תקופת הדוח**"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל - 1970. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות הבנות שלה בתקופת הדוח.

ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים והסכומים המופיעים בדוחות הינם סקורים ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת. הדוח נערך בהנחה שבפני מי שמעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 שפורסם ביום 22 במרס, 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-023770) (להלן: "**הדוח התקופתי**") (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

דוחות כספיים אלה ערוכים על-פי כללי הדיווח הבינלאומיים IFRS.

#### 1. כללי

נכון למועד פרסום הדוח, תחום פעילותה העיקרי של החברה הינו ביזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שניתן ושיש צורך בכך), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים. במהלך תקופת הדוח, קידמה החברה תכנון של פרויקטים חדשים ותכנון ובניה של פרויקטים קיימים. נכון למועד הדוח מעורבת החברה, ביחד עם שותפיה (כולל בעלי קרקע) ביזום, תכנון, בניה ואכלוס של כ- 11,300 יח"ד למגורים. חלק החברה, לא כולל שותפים ובעלי קרקע, הינו כ- 7,700 יח"ד למגורים.

החברה בוחנת את ההשפעה של יישום התקן IFRS15 (להלן - "**התקן**") על הדוחות הכספיים לרבות הצורך בהתאמת המערכות, הבקרה הפנימית, הנהלים והמדיניות אשר נדרשים לצורך יישומו, בחינה אשר טרם הושלמה, ולפיכך בשלב זה טרם התקבלה החלטה לאמץ את התקן ביישום מוקדם. ליישומו של התקן צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

## 2. מצב המשק וענף הנדל"ן למגורים והבניה בישראל

- השפעת מצב המשק הישראלי על תחום הנדל"ן היזמי - תחום פעילות זה מושפע משינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. בתקופת הדוח הצמיחה במשק, המשתקפת מתוך נתוני המדד המשולב לבחינת מצב המשק, ממשיכה בקצב מתון. תחזית הצמיחה בישראל לשנת 2017, של בנק ישראל (על פי התחזית האחרונה שעודכנה בחודש אפריל 2017), עומדת על 2.8%.
  - הריבית על המשכנתאות - ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי בתקופת הדוח ושיעורה עומד על 0.1% נכון לחודש מאי 2017. ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדיור במשק והורדתה מסייעת לעלייה ברמת הביקוש לרכישת דירות מגורים. למרות שבשנה האחרונה לא היה שינוי בריבית בנק ישראל עלו הריביות על המשכנתאות.
  - שוק המשכנתאות – בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2017 נטל הציבור משכנתאות בסך כ- 13 מיליארד ש"ח<sup>1</sup>, לעומת כ- 14.9 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
  - ענף הנדל"ן למגורים – בחודשים ינואר עד מרס 2017 נמכרו כ- 6,840 יח"ד<sup>2</sup> חדשות לציבור הרחב. כמות זו של יח"ד מהווה ירידה של כ- 17.5% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
- הערכות החברה כאמור לעיל ביחס למחירי המכירה, האומדנים, התחזיות ובעניין הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בידי הנהלת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתממש, כולם או חלקם.**

<sup>1</sup> נתוני בנק ישראל.

<sup>2</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

**3. פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק****3.1. להלן פירוט יחידות דיור המצויות בביצוע ו/או בשיווק<sup>3</sup> נכון ליום 31 במרס 2017 :**

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ו/או בשיווק ליום 31/03/17	מס' יח"ד מכורות ליום 31/03/17	שווי חוזי של מכירות ליום 31/03/17 לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	שווי חוזי של מכירות (חלק מ"מ) לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	מועד סיום בניה צפוי <sup>5</sup>
מגדל אשדר (בנין D)	בת ים	88%	164	153	6288,231	6253,643	2017
טריו (בנין C)	חיפה	100%	117	85	140,184	140,184	2017
אגמים (מגרש 404/3)	נתניה	100%	36	36	56,527	56,527	2017
פרויקטים בתמ"א 38	ר"ג, רעננה, קריית אונו והרצליה	100%	148	67	126,187	126,187	2017-2019
אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 1	טירת הכרמל	100%	37	23	25,213	25,213	2018
אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 2	טירת הכרמל	100%	33	19	21,429	21,429	2018
אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 3	טירת הכרמל	100%	34	5	5,726	5,726	2019
כפר יונה בנין 1	כפר יונה	100%	48	16	19,532	19,532	2019
כפר יונה בנין 2	כפר יונה	100%	48	10	12,048	12,048	2019
חריש בית 4	חריש	100%	36	8	7,864	7,864	2019
חריש בית 5	חריש	100%	36	5	4,839	4,839	2019
חריש בית 6	חריש	100%	36	2	2,066	2,066	2019
מונוסון בית 1	נווה מונסון	100%	42	2	3,954	3,954	2019
מונוסון בית 2	נווה מונסון	100%	42	4	7,724	7,724	2019
מונוסון בית 5	נווה מונסון	100%	42	8	16,146	16,146	2019
אגמים (מגרש 401/3)	נתניה	100%	62	36	67,169	67,169	2019
קריניצי החדשה (מגרש 204)	רמת-גן	33%	120	39	91,288	30,429	2019
<b>סה"כ</b>			<b>1,081</b> (חלק החברה 981)	<b>518</b> (חלק החברה 474)	<b>896,127</b>	<b>800,680</b>	

<sup>3</sup> לא כולל יחידות דיור שבשיווק בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס. מספר יחידות הדיור בפרויקט וכן מספר יחידות הדיור שנמכרו כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה, אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינני בינוי, תמ"א 38 ובעסקאות שירותי בניה.

<sup>4</sup> מצטבר, כולל חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד תאריך הדוח.

<sup>5</sup> המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקט לא יושלם במועדים המצוינים בטבלה זו.

<sup>6</sup> כולל שווי חוזי של הקרקע המועבר לעירייה.

3.2. יתרת עלויות שהושקעו ותקבולים שהתקבלו במסגרת פרויקטים בביצוע ופרויקטים בשלבי סיום ליום 31 במרס 2017 (אלפי ש"ח)<sup>7</sup> :

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	יתרת מקדמות ליום 31/03/17	יתרת עלויות ליום 31/03/17	עלויות שהוכרו לרווח והפסד בתקופה 1-3/17	עלויות שהושקעו בתקופה 1-3/17	יתרת עלויות ליום 31/12/16
רחובות ההולנדית (מגרשים 116-117)	רחובות	-	-	(1,054)	1	1,053
אשדר בהרצליה	הרצליה	4,308	10,533	(1,012)	(8)	11,553
טריו (בנין C+B+A)	חיפה	90,823	201,219	-	11,716	189,503
בתי סיידוף	ירושלים	-	21,266	-	88	21,178
קריניצי החדשה (מגרשים 202-205)	רמת-גן	22,588	78,906	(98,373)	<sup>8</sup> 10,803	166,476
מע"ר גני תקוה	גני תקוה	-	27,379	-	450	26,929
כפר יונה (בניינים 1,2)	כפר יונה	7,689	41,064	-	5,299	35,765
חריש (בניינים 4-6)	חריש	-	18,083	-	<sup>8</sup> 18,083	-
מונוסון (בניינים 7,8)	נווה מונוסון	-	-	(6,727)	(724)	7,451
אגמים (מגרשים 401/1, 404/3, 401/3)	נתניה	63,379	97,736	-	9,646	88,090
אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בתים 1-3	טירת הכרמל	20,913	42,867	-	7,005	35,862
מגדל אשדר (בניין D)	בת ים	117,585	151,695	-	15,909	135,786
פרויקטים בתמ"א 38	הרצליה, ר"ג, רעננה, ק.אונו ות"א	109,466	254,908	(30,379)	41,997	243,290
אחרים		9,262	3,602	1,363	(1,363)	3,602
<b>סה"כ</b>		<b>446,013</b>	<b>949,258</b>	<b>(136,182)</b>	<b>118,902</b>	<b>966,538</b>

<sup>7</sup> כולל עלויות בגין רישום התחייבויות למתן שירותי בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה. העלויות והמקדמות בפרויקטים אינן כוללות את חלק השותפים.

<sup>8</sup> כולל עלויות שמוינו מסעיף קרקעות לבניה.

#### 4. תיאור המצב הכספי

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

##### א. נכסים שוטפים

סעיף מאזני	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2016		סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2017	2016		אלפי ש"ח	ב- %		
מזומנים ושווי מזומנים	86,291	170,751	53,047	33,244	63 %	(84,460)	הקיטון נטו בסך של כ- 42 מליון ש"ח ביתרת המזומנים ובהשקעות לזמן קצר ביחס ליום 31 בדצמבר 2016 נובע מחד בעיקר משעבוד תיק ניירות ערך בסך של כ- 70 מליון ש"ח לטובת תאגיד בנקאי, מפירעון שוטף של אגרות חוב ומהשקעות בקרקעות ומאידך מנטילת אשראי מתאגידים בנקאיים.
השקעות לזמן קצר (בעיקר ניירות ערך סחירים)	123,605	184,417	198,812	(75,207)	(38 %)	(60,812)	
השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים	232,929	151,774	194,889	38,040	20 %	81,155	הגידול נטו בסך של כ- 38 מיליון ש"ח ביתרות ההשקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר משעבוד תיק ניירות ערך בסך של כ- 70 מליון ש"ח לטובת תאגיד בנקאי ומתקבולים מרוכשי דירות במסגרת פרויקטים שבשיווק בניכוי השקעות שוטפות במסגרת הפרויקטים שבביצוע.
חייבים ויתרות חובה	41,067	8,955	29,558	11,509	39 %	32,112	הגידול נטו בסך של כ- 12 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מגידול בחוב בעלי קרקע במסגרת פרויקט בעסקת קומבינציה בגני תקוה.
מלאי בניינים למכירה	949,258	1,058,328	966,538	(17,280)	(2 %)	(109,070)	הקיטון נטו בסך של כ- 17 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע מחד מזקיפת עלויות לרוח"פ בגין דירות שאוכלסו במהלך התקופה ומאידך מהשקעות שוטפות שבוצעו במסגרת הפרויקטים שבביצוע וממיון עלויות מסעיף קרקעות לסעיף מלאי בניינים למכירה בפרויקטים קריניצי החדשה ברמת גן ובחריש.
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>1,433,150</b>	<b>1,574,225</b>	<b>1,442,844</b>	<b>(9,694)</b>	<b>(1 %)</b>	<b>(141,075)</b>	



**ב. נכסים לא שוטפים**

סעיף מאזני	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2016		סך השינוי ביחס ליתרה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2016	2017		אלפי ש"ח	ב- %		
הלוואות ויתרות חובה	48,196	58,505	48,083	113	-	(10,309)	-
קרקעות לבניה	550,480	572,991	555,892	(5,412)	(1%)	(22,511)	הקטון נטו בסך של כ- 5 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע מסווג של עלויות קרקע לסעיף מלאי בניינים למכירה בפרויקטים בקריניצי החדשה ברמת גן ובחריש ומאידך מהוצאות חפירה ודיפון בפרויקט פינני בינוי בנוו מונסון ומהשקעות נוספות במלאי קרקעות.
נדל"ן להשקעה	26,075	25,875	26,075	-	-	200	-
מסים נדחים	43,319	48,588	41,487	1,832	4%	(5,269)	הגידול נטו ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 בסך של כ- 2 מליון ש"ח נובע מתנועה נטו בחבות המס.
נכסים לא שוטפים אחרים	29,511	25,660	27,024	2,487	9%	3,851	הגידול נטו בסך של כ- 2 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מתנועה בהשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומעליית ערך של ני"ע המסווגים לסעיף השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה.
סה"כ נכסים לא שוטפים	697,581	731,619	698,561	(980)	-	(34,038)	-
סה"כ נכסים	2,130,731	2,305,844	2,141,405	(10,674)	-	(175,113)	

**ג. התחייבויות כללי**

סעיף מאזני	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2016		סך השינוי ביחס ליתרה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2016	2017		אלפי ש"ח	ב- %		
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ובגין אגרות חוב	876,513	924,460	864,372	12,141	1%	(47,947)	הגידול נטו בסך של כ- 12 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מגידול בנטו של אשראי בנקאי ומנגד מפירונוות שוטפים של אגרות חוב. ר' הסברים להלן (סעיפים ד"ה').

**ד. התחייבויות שוטפות**

סעיף מאזני	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2016		סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המבקילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2017	2016		אלפי ש"ח	ב- %		
אשראי מתאגידים בנקאיים	156,643	114,568	184,065	(27,422)	(15%)	42,075	הקיסון נטו בסך של כ- 27 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מהחלפה של אשראי לזמן קצר בהלוואה לזמן ארוך בפרויקט כפר יונה בסך של 58 מליון ש"ח ומפירעון של אשראי מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים בחריש ובגני תקוה בסך של כ- 24 מליון ש"ח ומנגד בעיקר מנטילת אשראי "סולו" בסך של כ- 49 מליון ש"ח ומהחלפה של הלוואה לזמן ארוך באשראי לזמן קצר בפרויקט אגמים בסך של כ- 5 מליון ש"ח.
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ושל אגרות חוב	130,951	177,662	117,806	13,145	11%	(46,711)	הגידול נטו בסך של כ- 13 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מגידול בחלויות השוטפות של אגרות חוב (סדרה ד') ומנגד מקיסון בחלויות השוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי בפרויקט אגמים.
מקדמות מרוכשי דירות	446,013	606,953	482,829	(36,816)	(8%)	(160,940)	עיקר הקיסון נטו בסך של כ- 37 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בשל זקיפת הכנסות ממכירת יחיד לדוח רווח או הפסד בסך של כ- 135 מליון ש"ח ומנגד ממקדמות שהתקבלו בסך של כ- 98 מליון ש"ח.
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	128,268	164,380	143,014	(14,746)	(10%)	(36,112)	במהלך תקופת הדוח נוצרה התחייבות בגין שירותי בניה בפרויקט תמ"א 38 ברמת גן. מנגד נגרעה התחייבות בגין מסירת דירות לבעלי קרקע בפרויקט קריניצי החדשה ברמת גן ובפרויקט תמ"א 38 ברמת גן ובגין קבלת טופס 4 בפרויקט תמ"א 38 ברעננה.
התחייבויות שוטפות אחרות	174,579	144,999	128,305	46,274	36%	29,580	יתרת התחייבויות שוטפות אחרות כוללת יתרת ספקים, דיבידנד לשלם, זכאים ויתרות זכות, מסים לשלם והפרשה לגמר ולתביעות משפטיות. עיקר הגידול נטו בסך של כ- 46 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע מדיבידנד לשלם בסך של כ- 29 מליון ש"ח ומגידול ביתרת הספקים בסך של כ- 11 מליון ש"ח.
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>1,036,454</b>	<b>1,208,562</b>	<b>1,056,019</b>	<b>(19,565)</b>	<b>(2%)</b>	<b>(172,108)</b>	

**ה. התחייבויות לא שוטפות**

סעיף מאזני	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2016		סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2017	2016		אלפי ש"ח	ב- %		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	63,594	6,429	5,821	57,773	992%	57,165	הגידול בסך של כ- 58 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מהחלפה של אשראי לזמן קצר בהלוואה לזמן ארוך בפרויקט כפר יונה בסך של 58 מליון ש"ח.
אגרות חוב	525,325	625,801	556,680	(31,355)	(6%)	(100,476)	הקטטון נטו בסך של כ- 31 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע מפירעון שוטף של אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ- 11 מליון ש"ח ומגידול בחלויות השוטפות של אגרות חוב (סדרה ד') בסך של כ- 19 מליון ש"ח. בנוסף, נובע השינוי מעדכון הפרשי הצמדה ומהפחתת יתרת הפרמיה המצטברת על אגרות החוב.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	2,034	1,750	1,987	47	2%	284	השינוי ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מגידול בהתחייבות למסים נדחים.
<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>590,953</b>	<b>633,980</b>	<b>564,488</b>	<b>26,465</b>	<b>5%</b>	<b>(43,027)</b>	
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>1,627,407</b>	<b>1,842,542</b>	<b>1,620,507</b>	<b>6,900</b>	<b>-</b>	<b>(215,135)</b>	

**ו. הון עצמי**

סעיף מאזני	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2016		סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2017	2016		אלפי ש"ח	ב- %		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	503,315	463,109	520,860	(17,545)	(3%)	40,206	הקטטון בסך של כ- 18 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מדיבידנד שהוכרז (בניכוי חלק אשר יחולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת) בסך של כ- 29 מליון ש"ח ומנגד מרווח נקי בתקופה בסך של כ- 11 מליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	9	193	38	(29)	(76%)	(184)	השינוי במהלך התקופה נובע מחלק זכויות המיעוט בהפסדי שותפות "נאות אשר בת ים".
<b>סה"כ הון עצמי</b>	<b>503,324</b>	<b>463,302</b>	<b>520,898</b>	<b>(17,574)</b>	<b>(3%)</b>	<b>40,022</b>	

**5. תוצאות הפעילות**

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		הפניה להסבר	סעיף תוצאתי
	2016	2017		
720,011	100,301	159,530	א	הכנסות ממכירת דירות, קרקעות, מדמי שכירות וניהול
569,083	73,503	136,183	א	עלות מכירת הדירות, הקרקעות, השכירות והניהול
150,928	26,798	23,347	ב	רווח גולמי
21.0%	26.7%	14.6%	ב	שיעור רווח גולמי
154	(46)	-		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
17,951	4,313	3,459	ג	הוצאות מכירה ושיווק
28,640	6,690	7,078		הנהלה וכלליות
734	(196)	655		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
105,225	15,553	13,465		רווח תפעולי
9,873	1,255	(1,277)	ה	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(1,300)	32	848		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
29,754	6,467	4,133		מיסים על הכנסה
64,298	7,863	11,457		רווח נקי

**הסברים לתוצאות הפעילות:****א. הכנסות**

היקף ההכנסות ממכירת דירות למגורים בתקופת הדוח עלה בכ- 59 מיליון ש"ח (גידול של כ-59%) לעומת התקופה המקבילה אשתקד. במהלך התקופה אכלסה החברה 160 יח"ד (62 יח"ד חלק החברה) לעומת 37 יח"ד (כולן של החברה) בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן במהלך התקופה המקבילה אשתקד הכירה החברה בהכנסות ממכירת זכויות החברה בקרקע בקריית מוצקין. במהלך תקופת הדוח הסתיימו ואוכלס כמעט במלואו פרויקט קריניצי החדשה ברמת גן (בניינים 202-203) בנוסף הסתיימו והחלו באכלוס פרויקטי תמ"א 38 ברמת גן וברעננה וכן אוכלסו יחידות דיור בפרויקטים שהסתיימו בתקופות קודמות בעיקר "מונוסון" (שלב א' ו- ב') ביהוד-מונוסון, "רחובות ההולנדית" (מגרשים 116-117) ברחובות, אשדר בהרצליה ופרויקט תמ"א 38 ברמת גן.

**ב. רווח גולמי**

שעור הרווח הגולמי לרבעון הראשון לשנת 2017 הינו כ- 14.6% מסך הכנסות החברה לאותה תקופה, לעומת שעור של כ- 26.7% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת שיעור של כ- 21% בשנת 2016. הקיטון בשיעור הרווח הגולמי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהשוני בתמהיל הפרויקטים ובתמהיל הדירות שאוכלסו וכן ממכירת קרקע בקרית מוצקין בתקופה המקבילה אשתקד ברווח גולמי של כ- 29%.

**ג. הוצאות מכירה ושיווק**

הקיטון בהוצאות מכירה ושיווק, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון יחסי בהשקעות החברה בפרסום הפרויקטים השונים ומקיטון בעמלות מוכרנים.

**ד. הוצאות (הכנסות) מימון, נטו**

הכנסות המימון נטו לתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 1.3 מליון ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך של כ- 1.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההבדלים בין התקופות נובעים בעיקר מהבדלים בשינויים במדד המחירים לצרכן אשר משפיע על המימון בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב הצמודות ומהבדלים בהכנסות המימון בגין השקעה בניירות ערך סחירים.

**5.2 להלן פירוט לגבי יח"ד שביצוען הסתיים ונמסרו לרוכשים וההכנסה בגינם הוכרה, במהלך התקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2017:**

מס' יח"ד שאוכלסו וזכויות בקרקע שנמסרו *						
שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד (בפרויקט *)	מצטבר עד ליום 31.12.16	בתקופה 1-3/17	מצטבר עד ליום 31.03.17	יתרה ** לאכלוס ליום 31.03.17
פרויקט "one" בת-ים (בית C)	88%	96	95	-	95	1
אשרד בהרצליה	100%	59	51	1	52	7
מונוסון (בית 8)	100%	44	43	1	44	-
מונוסון (בית 7)	100%	44	42	2	44	-
"טריו" חיפה (בית A)	100%	89	88	-	88	1
"טריו" חיפה (בית B)	100%	96	94	-	94	2
"סיידוף" מגדל ומבנה לשימור	50%	99	85	-	85	14
"אגמים" נתניה (401/1)	100%	64	63	-	63	1
רחובות ההולנדית (מגרשים 116-117)	50%	50	48	2	50	-
קריניצי החדשה (מגרשים 202-203)	33%	172	-	145	145	27
תמ"א 38 (צה"ל, ק.אונו ; הרא"ה, רמת גן ; המתמיד, ר"ג ; קרן היסוד 26-28, רעננה)	100%	64	30	9	39	25
<b>סה"כ</b>		<b>877</b>	<b>639</b>	<b>160</b>	<b>799</b>	<b>78</b>

(\*) כולל חלק שותפים ושרותי בניה, לא כולל יח"ד של בעלי קרקע בקומבינציה בעין ובפינוי בינוי.  
 (\*\*) ליום 31 במרס 2017 וסמוך למועד פרסום הדוח נמכרו מתוך יתרת יח"ד לאכלוס 50 יח"ד. (לפרטים אודות יח"ד שנמכרו בסמוך למועד פרסום זה ר' סעיף 5.4).

5.3

תוצאות מגזר - ייזום ומכירת דירות, שטחי מסחר, קרקעות

להלן נתונים לגבי הכנסות, עלויות ורווחיות גולמית בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר בפילוח לפי מגזרים (באלפי ש"ח):

1-3/2017				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
38%	644	1,054	1,698	ייזום ובניה - מזומן
15%	20,031	113,665	133,696	ייזום ובניה - קומבינציה *
-	2,672	(1,362)	1,310	אחרות
17%	23,347	113,357	136,704	סה"כ
-	-	22,826	22,826	קומבינציה עם בעלי קרקע **
15%	23,347	136,183	159,530	סה"כ כולל קומבינציה עם בעלי קרקע

1-3/2016				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
29%	8,360	19,991	28,351	קרקעות
26%	10,192	29,622	39,814	ייזום ובניה - מזומן
14%	3,701	23,550	27,251	ייזום ובניה - קומבינציה *
-	4,545	(3,272)	1,273	אחרות
28%	26,798	69,891	96,689	סה"כ
-	-	3,612	3,612	קומבינציה עם בעלי קרקע **
27%	26,798	73,503	100,301	סה"כ כולל קומבינציה עם בעלי קרקע

1-12/2016				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
29%	8,360	19,991	28,351	קרקעות
26%	103,556	291,201	394,757	ייזום ובניה - מזומן
14%	33,108	197,325	230,433	ייזום ובניה - קומבינציה *
-	5,904	123	6,027	אחרות
23%	150,928	508,640	659,568	סה"כ
-	-	60,443	60,443	קומבינציה עם בעלי קרקע **
21%	150,928	569,083	720,011	סה"כ כולל קומבינציה עם בעלי קרקע

(\*) נתוני הכנסות, עלויות ורווח גולמי מתייחסים למכירת יח"ד לרוכשים במסגרת עסקאות קומבינציה כולל פינוי בינוי ותמ"א 38.  
 (\*\*) נתוני הכנסות ועלויות בגין מתן שירותי בניה ביח"ד שנמסרו לבעלי קרקע במסגרת עסקאות קומבינציה כולל פינוי בינוי ותמ"א 38.

5.4 להלן נתונים לגבי עסקאות שנחתמו בתקופה למכירת יח"ד ומגרשים<sup>9</sup> :

1-3/2017					שם הפרויקט
מחיר ממוצע למ"ר בש"ח	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	יח"ד שנמכרו	שיעור אחזקה	
21,863	7,956	364	3	33%	קרניצי החדשה 202-203
19,782	23,313	1,179	10	33%	קרניצי החדשה 204
14,431	13,291	921	7	100%	אגמים 401/3
17,126	5,787	338	3	100%	טריו (בית C)
16,945	11,853	700	6	100%	מונוסון (בית 5)
16,982	7,710	454	4	100%	מונוסון (בית 2)
17,465	3,947	226	2	100%	מונוסון (בית 1)
12,628	3,791	300	3	100%	כפר יונה בנין 1
12,115	7,457	616	6	100%	כפר יונה בנין 2
10,484	3,685	352	3	100%	אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 1
10,813	5,972	552	5	100%	אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 2
10,745	5,715	532	5	100%	אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 3
13,812	1,696	123	1	50%	רחובות ההולנדית (מגרשים 116-117)
19,118	19,347	1,012	7	88%	מגדל אשדר (בנין D)
9,611	7,850	817	8	100%	חריש בית 4
9,585	4,830	504	5	100%	חריש בית 5
9,464	2,064	218	2	100%	חריש בית 6
19,161	14,593	762	7	100%	פרויקטים בתמ"א 38
15,135	150,857	9,967	87		סה"כ

בתקופה מיום 1 באפריל 2017 עד בסמוך למועד פרסום זה, מכרה החברה 29 יח"ד (חלק החברה זהה) בהיקף של כ- 41 מיליוני ש"ח (חלק החברה זהה).

<sup>9</sup> הנתונים מהווים 100% מסך הפרויקטים (כולל חלקם של השותפים) ואינם כוללים את יח"ד בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ותמ"א 38.

1-12/2016					שם הפרויקט
מחיר ממוצע למ"ר בש"ח	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	יח"ד שנמכרו	שיעור אחזקה	
22,926	11,582	505	4	100%	אשדר בהרצליה
14,158	5,489	388	3	100%	אשדר וקאנטרי בית 8
21,832	84,675	3,879	31	33%	קריניצי החדשה 202-203
19,427	55,513	2,858	24	33%	קריניצי החדשה 204
13,390	5,637	421	3	100%	אגמים 401/1
15,058	8,794	584	4	100%	אגמים 401/2
13,773	53,227	3,865	29	100%	אגמים 401/3
13,134	26,928	2,050	17	100%	אגמים 404/3
15,559	2,645	170	1	100%	טריו (בית A)
16,162	15,402	953	6	100%	טריו (בית B)
17,362	28,605	1,648	13	100%	טריו (בית C)
17,069	2,714	159	1	100%	מונוסון (בית 8)
16,285	15,513	953	6	100%	מונוסון (בית 7)
16,139	21,628	1,340	9	100%	מונוסון (בית 6)
17,291	4,245	246	2	100%	מונוסון (בית 5)
11,101	10,790	972	9	100%	אשדר היובל (שלב ג')
9,116	1,135	125	1	100%	אשדר גלי כרמל (שלב א3)
12,291	15,569	1,267	13	100%	כפר יונה בנין 1
12,431	4,551	366	4	100%	כפר יונה בנין 2
10,058	21,267	2,114	20	100%	אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 1
10,353	15,314	1,479	14	100%	אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 2
13,563	45,366	3,345	27	50%	רחובות ההולנדית (מגרשים 116-117)
13,335	44,191	3,314	27	50%	רחובות ההולנדית (מגרשים 118-119)
11,617	1,882	162	1	50%	רחובות ההולנדית (מגרשים 122-123)
18,290	67,067	3,667	32	88%	מגדל אשדר (בנין D)
17,969	98,610	5,488	49	100%	פרויקטים בתמ"א 38
<b>15,794</b>	<b>668,339</b>	<b>42,315</b>	<b>350</b>		<b>סה"כ</b>



**6. נזילות ומקורות מימון**

החברה והחברות המוחזקות מממנות את פעילויותיהן ממקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומאגרות חוב שהונפקו.

**6.1 להלו המקורות העיקריים בתקופת הדוח (באלפי ש"ח) :**

ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 31 במרס 2017		
אלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	אלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	
184,065	8.6	156,643	7.4	אשראי לזמן קצר
49,439	2.3	60,201	2.8	אשראי מספקים ונתוני שירותים
482,829	22.5	446,013	20.9	מקדמות מרוכשי דירות
12,084	0.6	64,455	3.0	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
668,223	31.2	655,415	30.8	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
223,867	10.5	244,680	11.5	התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות בגין עסקאות קומבינציה ויתרות זכות אחרות)
520,898	24.3	503,324	23.6	הון

6.2 עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 24 במאי 2017 (אסמכתא: 2017-01-043507)

**7. להלן תמצית דוח תזרים המזומנים של החברה (באלפי ש"ח):**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס	
2016	2017	
218,537	(2,154)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת ללא רכישת קרקעות
(141,580)	(15,541)	רכישת קרקעות
76,957	(17,695)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(88,179)	37,412	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(8,159)	13,527	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(19,381)	33,244	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
72,428	53,047	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
53,047	86,291	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

✓ **פעילות שוטפת** - במהלך תקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי נטו (לאחר רכישת קרקעות) בסך של כ- 18 מליון ש"ח לעומת תזרים חיובי נטו (לאחר רכישת קרקעות) בסך של כ- 80 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים חיובי נטו (לאחר רכישת קרקעות) בסך של כ- 77 מליון ש"ח בשנת 2016. ירידה במקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 37 מליון ש"ח, ירידה בסעיף מלאי בניינים למכירה בסך של כ- 33 מליון ש"ח, עלייה בהשקעות בקרקעות לבניה בסך של כ- 16 מליון ש"ח, עלייה בסעיף התחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים בסך של כ- 11 מליון ש"ח ועלייה בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 9 מליון ש"ח היוו את הפעילות השוטפת העיקרית, כמפורט בדוחות על תזרימי המזומנים בדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרס 2017.

✓ **פעילות השקעה** - תזרימי המזומנים אשר נבעו מפעילות השקעה במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ- 37 מליון ש"ח לעומת תזרימי המזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 34 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 88 מליון ש"ח בשנת 2016. התזרים החיובי מפעילות השקעה בתקופה נבע בעיקר ממשיכת כספים מפקדונות בתאגידים בנקאיים בסך של כ- 32 מליון ש"ח וממימוש ניירות ערך סחירים בסך של כ- 6 מליון ש"ח ומאידך מהשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומהשקעות ברכוש קבוע בסך מצטבר של כ- 1 מליון ש"ח.

**פעילות מימון** - תזרימי המזומנים אשר נבעו מפעילות מימון במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ- 14 מליון ש"ח לעומת תזרימי המזומנים אשר נבעו מפעילות מימון בסך של כ- 53 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי המזומנים אשר שימשו לפעילות מימון בסך של כ- 8 מליון ש"ח בשנת 2016. התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופה נבע מנטילת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של כ- 58 מליון ש"ח ומאידך פרעה החברה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים נטו בסך של כ- 27 מליון ש"ח, פרעה החברה סך של כ- 11 מליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ג') ופרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 6 מליון ש"ח.

## 8. עמידה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה כלפי תאגיד בנקאי

החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי כי יחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו מתואם לא יעלה בכל עת על 75%, וכן כי סך ההון העצמי (ללא זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. נקבע כי בדיקת אמות המידה הפיננסיות הנ"ל תתבצע מדי רבעון<sup>10</sup>.

לאמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב ראה סעיף 12'ג' לדוח זה.

יצוין, כי בנוסף התחייבה החברה לא ליצור שעבודים שוטפים כלשהם על רכוש ללא הסכמת התאגיד הבנקאי ולא למכור את נכסיה שלא במהלך העסקים הרגיל ללא מתן הודעה מוקדמת מראש לתאגיד הבנקאי וכן כי לא יחול שינוי בשליטה בחברה.

נכון ליום 31 במרס 2017, עומד יחס החוב הפיננסי נטו מחולק ב-CAP נטו מתואם על שיעור של 49% (נמוך מ-75%) וסך ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) על סך של כ-503 מיליון ש"ח (גבוה מ-300 מיליון ש"ח). לפיכך, עומדת החברה בהתחייבויותיה כאמור לעיל.

## 9. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. ביום 18 בינואר 2017, אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מדיניות התגמול החדשה של החברה, לרבות עדכונה, לתקופה של 3 שנים החל ינואר 2017. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 18 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-006616).

ב. ביום 15 בפברואר 2017, דיווחה החברה כי ביום 14 בפברואר 2017, נחקר מר אברהם נוסבאום, דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה, בחשד לביצוע לכאורה של עבירות שוחד, בתפקידו כנושא משרה בחברה, בקשר עם פרויקטים של החברה וחברות קשורות של החברה. להערכת החברה, בהתנהלותו של מר נוסבאום או של החברה, לא נפל כל רבב ודופי וכי לאחר בירור העובדות יתברר כי שמו שורבב לפרשה בשוגג.

ג. ביום 2 במרס 2017, דיווחה החברה בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 24 במאי 2016, בדבר התקשרות החברה ביחד עם שותפותיה, בהסכם לביצוע שירותי בניה עם קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "קבוצת אשטרום") ועם צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן: "צמח") (להלן יחדיו: "הצדדים") לבניית שני בנייני מגורים בשכונת קריניצי החדשה ברמת גן (בנין 204 ובנין 205) (להלן: "הפרויקט") כי הצדדים החליטו שבניית הפרויקט תבוצע על ידי צמח בלבד ללא קבוצת אשטרום וצמח תהיה האחראית הבלעדית לביצוע הפרויקט.

ד. ביום 22 במרס, 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 30,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.15 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. היום הקובע נקבע ליום 30 במרס, 2017 והדיבידנד שולם ביום 9 באפריל, 2017. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 22 במרס, 2017 (אסמכתא: 2017-01-023695). בעקבות חלוקת הדיבידנד כאמור, הותאם מחיר המימוש של אופציות לא רשומות של החברה, הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, שהוקצו למנכ"ל החברה (ר' תקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי) כך שמחיר המימוש המעודכן הינו כ-1.67 ש"ח לכל אופציה.

<sup>10</sup> למשמעות ההגדרות "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי מתואם", "CAP נטו מתואם" ו-"הון עצמי" ראה הערה 1 בסעיף 4.4.2.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

## 10. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

### - האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה :

האחראי על ניהול סיכוני השוק של החברה נכון למועד זה היא גב' אור אריאלי (סמנכ"ל כספים בחברה). לפרטים בדבר השכלתה, כישוריה וניסיונה של גב' אריאלי ראה תקנה 26א' לפרק ד' בדוח התקופתי. הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, דיווח ודיון בדירקטוריון.

### - סיכוני השוק :

✓ **שינויים בעלות תשומות הבניה** - החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים בביצוע עבודות בניה. בשל הפער בין ההשקעה בבניה שנעשית על פי רוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה ובין ההכנסות, שהאפשרות להגדיל תלויה בגורמים שונים (היצע וביקוש, ריבית על משכנתאות וכו'), עלולה החברה להיות חשופה במקרה של הפרשים בשינויי המדדים האמורים. לרוב, החברה מצמידה את התקבולים ממכירת הדירות למדד תשומות הבניה.

✓ **שינויים בשערי הריביות** - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. עליה בשיעור ריבית בנק ישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ולהקשות על תזרימי המזומנים של החברה.

✓ **שינויים בשיעורי ובשערי ריבית במשכנתאות** - רוב רוכשי הדירות מהחברה מממנים את רכישת הדירות בין היתר בנטילת הלוואות במשכנתאות. עליה בשיעור הריבית למשכנתאות ו/או הגבלה על שיעורי המשכנתאות ממחיר הדירה עלולים לגרום לקיטון בכוח הקניה של הרוכשים ולהפעיל לחץ לירידת מחירי הדירות ו/או להאטת קצב מכירת הדירות.

✓ **שינויים במדד המחירים לצרכן** - לחברה התחייבויות לבעלי אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ- 375 מליון ש"ח (כולל חלויות שוטפות בסך של כ- 93 מליון ש"ח). עליה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ולגידול בהחזר התשלומים לבעלי אגרות החוב.

✓ **שינויים במחירי הדיור בעקבות החלטות ממשלה** - לחברה פיזור גדול מאוד של פרויקטים ברחבי המדינה. יישום תכנית ממשלה באזורים מסוימים עלול להשפיע על פרויקט זה או אחר של החברה באותו אזור אך לא בהכרח ישפיע על פרויקטים אחרים של החברה. על ידי פיזור רחב מצמצמת החברה את חשיפתה לסיכון זה.

✓ **שינויים במחירי הדיור בעקבות גידול בהיצע קרקעות זמינות לבנייה** - הממשלה פועלת להגדלת היצע הקרקעות הזמינות לבנייה, בין ע"י קידום אישור תכניות מתאר ובין ע"י אפשרויות להגדלת שטחי הבנייה ומס' יחידות הדיור בתכניות מאושרות. הגדלה משמעותית של היצע קרקעות זמינות לבנייה עלול לגרום ללחץ להורדת מחירי הדירות.

✓ **תכנית הממשלה "מחיר למשתכן"** - שיווק עיקר הקרקעות שבבעלות המדינה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" והתחרות במכרזים אלה, בעיקר מצד קבלני ביצוע, עלולה להקטין את האפשרות של החברה לרכוש קרקעות מדינה ולצמצם את מלאי הקרקעות העתידי של החברה.

**מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק**

-

סיכוני השוק כפי שתוארו לעיל נבחנים בהתאם למיקום הפעילות, תחום הפעילות וסוג הלקוחות. חשיפות לסיכוני שוק מדווחות לסמנכ"ל הכספים, בטרם קרות החשיפה האפשרית, ככל שניתן. החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין חשיפה הנובעת מסיכוני שוק. ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחריו נעשה על ידי הנהלת החברה ומדווח ונדון בישיבות הדירקטוריון מעת לעת.

**החזקה בנגזרים** - ליום 31 במרס 2017 לחברה אין פוזיציות בנגזרים.

# 11. מאזן הצמדה ומבחני רגישות

להלן דוח בסיסי הצמדה של החברה ליום 31 במרס, 2017 (באלפי ש"ח):

סה"כ	מטבע מקומי		
	צמוד מדד	לא צמוד	
86,291	-	86,291	מזומנים ושווי מזומנים
123,605	-	123,605	השקעות לזמן קצר (בעיקר השקעה בניירות ערך סחירים)
232,929	-	232,929	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים
465	443	22	לקוחות רוכשי משרדים ושוכרים
40,602	-	40,602	חייבים ויתרות חובה
949,258	-	949,258	מלאי בניינים למכירה
550,480	-	550,480	קרקעות לבניה
26,075	-	26,075	נדל"ן להשקעה
48,196	7,882	40,314	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
18,018	-	18,018	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,926	-	8,926	השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
43,319	-	43,319	מסים נדחים
2,567	-	2,567	רכוש קבוע, נטו
<b>2,130,731</b>	<b>8,325</b>	<b>2,122,406</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
156,643	-	156,643	אשראי מתאגידים בנקאיים
446,013	-	446,013	מקדמות מרוכשי דירות
60,201	-	60,201	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
31,083	5,879	25,204	זכאים ויתרות זכות
29,474	-	29,474	דיבידנד לשלם
25,516	-	25,516	מסים שוטפים לשלם
128,268	-	128,268	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
28,305	-	28,305	הפרשה לתביעות ולגמר עבודות
64,455	6,455	58,000	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (לרבות חלויות שוטפות)
655,415	374,786	280,629	אגרות חוב (לרבות חלויות שוטפות)
34	-	34	עתודה לפיצויי פיטורים
1,551	-	1,551	מסים נדחים
449	449	-	התחייבות למוכר קרקע
<b>1,627,407</b>	<b>387,569</b>	<b>1,239,838</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>503,324</b>			<b>הון</b>

להלן דוח בסיסי הצמדה של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 (באלפי ש"ח):

סה"כ	מטבע מקומי		
	צמוד מדד	לא צמוד	
53,047	-	53,047	מזומנים ושווי מזומנים
198,812	-	198,812	השקעות לזמן קצר (בעיקר השקעה בניירות ערך סחירים)
194,889	-	194,889	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים
192	168	24	לקוחות רוכשי משרדים ושוכרים
29,366	164	29,202	חייבים ויתרות חובה
966,538	-	966,538	מלאי בניינים למכירה
555,892	-	555,892	קרקעות לבניה
26,075	-	26,075	נדל"ן להשקעה
48,083	7,825	40,258	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
16,264	-	16,264	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,391	-	8,391	השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
41,487	-	41,487	מסים נדחים
2,369	-	2,369	רכוש קבוע, נטו
<b>2,141,405</b>	<b>8,157</b>	<b>2,133,248</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
184,065	-	184,065	אשראי מתאגידים בנקאיים
482,829	-	482,829	מקדמות מרוכשי דירות
49,439	-	49,439	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
28,068	2,888	25,180	זכאים ויתרות זכות
21,274	-	21,274	מסים שוטפים לשלם
143,014	-	143,014	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
29,524	-	29,524	הפרשה לתביעות ולגמר עבודות
12,084	6,684	5,400	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (לרבות חלויות שוטפות)
668,223	387,613	280,610	אגרות חוב (לרבות חלויות שוטפות)
40	-	40	התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,498	-	1,498	מסים נדחים
449	449	-	התחייבות למוכר קרקע
<b>1,620,507</b>	<b>397,634</b>	<b>1,222,873</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>520,898</b>			<b>הון</b>

**להלן טבלאות רגישות למכשירים רגישים ליום 31 במרס 2017, בהתאם לשינויים בגורמי שוק  
(באלפי ש"ח):**

**מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן**

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של	עליה של		עליה של	עליה של	
1%	2%		1%	2%	
ירידה של 2%					
(9)	(4)	443	4	9	לקוחות חייבים ויתרות חובה
(158)	(79)	7,882	79	158	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
118	59	(5,879)	(59)	(118)	זכאים ויתרות זכות
144	72	(7,221)	(72)	(144)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
7,997	3,999	(399,874)	(3,999)	(7,997)	אגרות חוב
9	4	(449)	(4)	(9)	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
8,101	4,051	(405,098)	(4,051)	(8,101)	

**מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים**

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של			עליה של		
ירידה של 5%	2%		2%	5%	
(446)	(179)	8,926	179	446	המכשיר הרגיש
(9,984)	(3,994)	199,686	3,994	9,984	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
					השקעות בניירות ערך סחירים

**מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית**

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש	
עליה של 1%	עליה של 2%					
ירידה של 1%	ירידה של 2%					חייבים ויתרות חובה
						הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
						אשראי מתאגידים בנקאיים
					הלוואות לזמן ארוך מבנקים	



**להלן טבלאות רגישות למכשירים רגישים ליום 31 בדצמבר 2016, בהתאם לשינויים בגורמי שוק (באלפי ש"ח):**

**מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן**

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
(7)	(3)	332	3	7	<b>המכשיר הרגיש</b>
(157)	(78)	7,825	78	157	לקוחות חייבים ויתרות חובה
58	29	(2,888)	(29)	(58)	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
153	76	(7,645)	(76)	(153)	זכאים ויתרות זכות
7,896	3,948	(394,800)	(3,948)	(7,896)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
9	4	(449)	(4)	(9)	אגרות חוב
7,952	3,976	(397,625)	(3,976)	(7,952)	התחייבויות בגין רכישת קרקעות

**מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים**

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 5%	ירידה של 2%		עליה של 2%	עליה של 5%	
(420)	(168)	8,391	168	420	<b>המכשיר הרגיש</b>
					נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(10,213)	(4,085)	204,250	4,085	10,213	השקעות בניירות ערך סחירים

**מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית**

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
(374)	(187)	18,694	187	374	<b>המכשיר הרגיש</b>
(690)	(345)	34,492	345	690	חייבים ויתרות חובה
3,681	1,841	(184,065)	(1,841)	(3,681)	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
108	54	(5,400)	(54)	(108)	אשראי מתאגידים בנקאיים
2,725	1,363	(136,279)	(1,363)	(2,725)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים

**12. היבטי ממשל תאגידי**

**נוהל עסקאות זניחות**

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו סעיף 11 בפרק ב' לדוח התקופתי.

### 13. פרטים בדבר תעודות ההתחייבות של התאגיד-

#### א. פרטים אודות סדרות אגרות החוב (באלפי ש"ח):

סדרה	מועד הנפקה ראשון	מהותי / לא מהותי	ע.נ בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 31/03/17	משוערך (לפי תנאי ההצמדה) ליום 31/03/17	סכום ריבית צבורה ליום 31/03/17	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/17 <sup>(1)</sup>	שווי בורסאי ליום 31/03/17	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	פדיון מוקדם ביוזמת החברה	אג"ח להמרה
א'	21.5.07	מהותי	593,415	272,022	324,831	5,251	329,364	349,466	שיעור ריבית שנתית 4.85% (ריבית אפקטיבית 4.91%)	בכל שנה החל מיום 31.5.10 ועד ליום 31.5.20 (כולל)	ב- 31.5 וב- 30.11 של כל שנה עד ליום 31.5.20 (כולל)	מדד המחירים לצרכן	לא	לא
ג'	9.6.11	מהותי	100,000	44,440	45,651	628	45,422	50,408	שיעור ריבית שנתית 5.5% (ריבית אפקטיבית 5.58%)	בכל שנה החל מיום 1.1.13 ועד ליום 1.1.21 (כולל)	ב- 1.1 וב- 1.7 של כל שנה החל מיום 1.1.12 ועד ליום 1.1.21 (כולל)	מדד המחירים לצרכן	לא	לא
ד'	6.5.15	מהותי	281,020	281,020	281,020	2,951	280,629	298,190	שיעור ריבית שנתית 4.2%	בכל שישה חודשים החל מיום 1.7.17 ועד ליום 1.7.24 (כולל)	בכל שישה חודשים החל מיום 1.7.15 ועד ליום 1.7.24 (כולל)	לא צמוד	כן	לא
<b>סה"כ</b>				<b>597,482</b>	<b>651,502</b>	<b>8,830</b>	<b>655,415</b>	<b>698,064</b>						

(1) כולל יתרת פרמיה בסך של כ- 4,627 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה א'), ניכיון בסך של כ- 232 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ג') וכן יתרת ניכיון בסך של כ- 391 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ד').

**ב. פרטי הנאמן לכל סדרה:**

סדרה	שם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים	פרטי איש הקשר אצל הנאמן
א' (1)	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	טל : 03-6374354 פקס : 03-6374344	מרחוב מנחם בגין 48, תל אביב	רו"ח ועו"ד רמי קצב, סמנכ"ל
ג'	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	טל : 03-6237777	יצחק שדה 17, תל אביב 67775	רו"ח אורי לזר
ד'	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	טל : 03-5544553	הירקון 113, תל אביב	עו"ד מרב עופר - אורן

(1) ביום 7 ביולי 2016 באסיפת בעלי אג"ח הוחלט על מינוי משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, במקומה של אורורה פידליטי חברה לנאמנות בע"מ.

**ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד והתחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות מול מחזיקי אגרות החוב של החברה:**

1) החברה התחייבה כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ג') טרם נפרעו במלואן, ההון העצמי שלה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ-240 מיליון ש"ח ("הון עצמי מינימאלי"). "הון עצמי" - הון מניות המיוחס לבעלי המניות של החברה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה.

על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ג'), חלוקת דיבידנד במהלך שנה קלנדרית כלשהי בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי השוטף, כהגדרתו בכללי החשבונאות, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנה שחלפה, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה לפירעון מיידי.

2) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, כי תעמוד באמות המידה הפיננסיות כדלקמן:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-280 מיליון ש"ח. יצוין כי ליום 31 במרס 2017, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) מסתכם לכ-503 מיליון ש"ח.

ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 70%. יצוין כי ליום 31 במרס 2017 היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים הינו 57.0%.

**לעניין ס"ק 2 זה:**

"חוב פיננסי נטו", פירושו, חוב לזמן קצר מבנקים ומוסדות פיננסיים (כולל חלויות שוטפות) בתוספת חוב לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים ובתוספת אג"ח, בניכוי יתרות מזומנים ושווה מזומנים והשקעות לזמן קצר של החברה.

"השקעות לזמן קצר" - כהגדרתם בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין).

"CAP נטו" - משמעו ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין), בצירוף חוב פיננסי נטו.

ג. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות למתן שירותי קומבינציה) לא יפחת מ- 18%. יצוין כי ליום 31 במרס 2017, יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) הינו 32.3%.

3) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה כי לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אלא בכפוף לאמור להלן:

א. במועד ההכרזה על החלוקה, החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה וכי החברה אינה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ותנאי אגרות החוב (סדרה ד') וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור.

ב. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 3ב' ו-3ג' לעיל, וביצוע החלוקה לא תפגע בעמידת החברה באמת המידה הפיננסית המפורטת להלן: ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים (רבעוניים או שנתיים) האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח (ובתנאי כי באותו מועד טרם הגיע, בהתאם להוראות הדין, המועד האחרון לפרסום דוחות כספיים עוקבים של החברה).

ג. החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה, בסך העולה על חמישים אחוז (50%) מהרווח השוטף של החברה כפי שיהיה מעת לעת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו.

לעניין זה "רווח שוטף" משמעו - רווח הנקי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו בנטרול רווח/הפסדי שערך נטו מנדל"ן להשקעה (שטרם מומש). יובהר כי במקרה של מכירת נדל"ן להשקעה (מימוש) ששוערד, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה, רווח/הפסדי שערך בגין אותו נדל"ן להשקעה.

יובהר, כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') ועד למועד פירעון הסופי, לא תחלק החברה דיבידנד מרווחי שערך (בגין נכסים שטרם מומשו) שנצברו החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד').

על אף האמור בס"ק ג' זה לעיל, החברה תהא רשאית לחלק דיבידנד נוסף בסך מצטבר שלא יעלה על 90 מיליון ש"ח וזאת מתוך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה שהצטברו עובר להנפקת אגרות החוב (סדרה ד') (להלן בס"ק ג' זה: "הדיבידנד הנוסף"). חלוקת הדיבידנד הנוסף לא תפגע בעמידת החברה באמת המידה הפיננסית המפורטת להלן: היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו, לא יעלה על 68%. (המונחים כהגדרתם בסעיף 3 לעיל)

לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה נספח 1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 5 במאי 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-012945).

**ד. דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור:**

**1. דירוג של חברת מיזרוג:**

<u>תאריך מתן הדירוג</u>	<u>דירוג במועד דוח זה</u>	<u>דירוג במועד ההנפקה</u>	
4.12.2016	A3 אופק יציב	A1	א'
4.12.2016	A3 אופק יציב	A3	ג'
4.12.2016	A3 אופק יציב	A3	ד'

**2. דירוג של חברת מעלות:**

<u>תאריך מתן הדירוג</u>	<u>דירוג במועד דוח זה</u>	<u>דירוג במועד ההנפקה</u>	
15.12.2016	-ilA	-	א'
15.12.2016	-ilA	-	ג'
15.12.2016	-ilA	-	ד'

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

למיטב ידיעת החברה בתקופת הדוח ונכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל הדרישות בהתאם לשטר הנאמנות לכל סדרות אגרות החוב המפורטות לעיל ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי.

**אנו מבקשים להביע את הערכתנו ותודתנו לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.**

ארנון פרידמן  
מנכ"ל

גיל גירון  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה : 24/05/2017

חלק ב'  
**דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2017**

אשדר חברה לבניה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2017

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-14	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

-----

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אשדר חברה לבניה בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אשדר חברה לבניה בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
24 במאי, 2017



ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2016	2017
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

53,047	170,751	86,291	מזומנים ושווי מזומנים
198,812	184,417	123,605	השקעות לזמן קצר
194,889	151,774	232,929	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים
29,558	8,955	41,067	חייבים ויתרות חובה
966,538	1,058,328	949,258	מלאי בניינים למכירה
1,442,844	1,574,225	1,433,150	

נכסים לא שוטפים

48,083	58,505	48,196	הלוואות ויתרות חובה
8,391	7,235	8,926	השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
16,264	16,344	18,018	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
555,892	572,991	550,480	קרקעות לבניה
26,075	25,875	26,075	נדל"ן להשקעה
2,369	2,081	2,567	רכוש קבוע
41,487	48,588	43,319	מסים נדחים
698,561	731,619	697,581	
2,141,405	2,305,844	2,130,731	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 במרס 2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

184,065	114,568	156,643	אשראי מתאגידים בנקאיים
6,263	64,157	861	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
111,543	113,505	130,090	חלויות שוטפות של אגרות חוב
482,829	606,953	446,013	מקדמות מרוכשי דירות
49,439	64,656	60,201	התחייבויות לקבלני ביצוע, ספקים ולנותני שירותים
27,807	23,500	26,654	הפרשות לגמר
1,717	2,444	1,651	הפרשות לתביעות משפטיות
143,014	164,380	128,268	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
21,274	18,252	25,516	מסים שוטפים לשלם
-	-	29,474	דיבידנד לשלם
28,068	36,147	31,083	זכאים ויתרות זכות
1,056,019	1,208,562	1,036,454	

התחייבויות לא שוטפות

5,821	6,429	63,594	הלוואות מתאגידים בנקאיים
556,680	625,801	525,325	אגרות חוב
449	449	449	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
40	38	34	התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,498	1,263	1,551	מסים נדחים
564,488	633,980	590,953	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

203,249	203,249	203,249	הון מניות
108,372	108,372	108,372	פרמיה על מניות
(3,104)	(3,104)	(3,104)	מניות אוצר
673	503	704	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
210,700	154,110	192,712	יתרת רווח
4,780	3,789	5,192	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה
(3,810)	(3,810)	(3,810)	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה

520,860	463,109	503,315
38	193	9
520,898	463,302	503,324
2,141,405	2,305,844	2,130,731

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אור אריאלי המנהלת האחראית לענייני הכספים	ארנון פרידמן מנכ"ל	גיל גירון יו"ר הדירקטוריון	24 במאי, 2017 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	-----------------------	-------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2016	2017	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
715,013	99,106	158,554	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
4,998	1,195	976	הכנסות משכירות וניהול
720,011	100,301	159,530	סה"כ הכנסות
568,532	73,342	136,182	עלות מכירת דירות וקרקעות
551	161	1	עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם
569,083	73,503	136,183	סה"כ עלות המכירות והשירותים
150,928	26,798	23,347	רווח גולמי
154	(46)	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
17,951	4,313	3,459	הוצאות מכירה ושיווק
28,640	6,690	7,078	הוצאות הנהלה וכלליות
734	(196)	655	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
105,225	15,553	13,465	רווח תפעולי
6,415	1,201	5,125	הכנסות מימון
(16,288)	(2,456)	(3,848)	הוצאות מימון
(1,300)	32	848	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
94,052	14,330	15,590	רווח לפני מסים על ההכנסה
29,754	6,467	4,133	מסים על הכנסה
64,298	7,863	11,457	רווח נקי
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>			
1,725	734	412	רווח בגין נכס פיננסי זמין למכירה
66,023	8,597	11,869	סה"כ רווח כולל
64,511	7,921	11,486	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
(213)	(58)	(29)	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
64,298	7,863	11,457	
66,236	8,655	11,898	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(213)	(58)	(29)	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
66,023	8,597	11,869	
0.32	0.04	0.06	רווח נקי בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
203,249	108,372	(3,104)	673	210,700	4,780	(3,810)	520,860	38	520,898
-	-	-	-	11,486	-	-	11,486	(29)	11,457
-	-	-	-	-	412	-	412	-	412
-	-	-	-	11,486	412	-	11,898	(29)	11,869
-	-	-	-	(29,474)	-	-	(29,474)	-	(29,474)
-	-	-	31	-	-	-	31	-	31
203,249	108,372	(3,104)	704	192,712	5,192	(3,810)	503,315	9	503,324

יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)

רווח נקי (הפסד)  
סה"כ רווח כולל אחר  
סה"כ רווח (הפסד) כולל  
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה (באור 5)  
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרס, 2017

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
203,249	108,372	(3,104)	446	177,628	3,055	(3,810)	485,836	251	486,087
-	-	-	-	7,921	-	-	7,921	(58)	7,863
-	-	-	-	-	734	-	734	-	734
-	-	-	-	7,921	734	-	8,655	(58)	8,597
-	-	-	-	(31,439)	-	-	(31,439)	-	(31,439)
-	-	-	57	-	-	-	57	-	57
203,249	108,372	(3,104)	503	154,110	3,789	(3,810)	463,109	193	463,302

יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר)

רווח נקי (הפסד)  
סה"כ רווח כולל אחר  
סה"כ רווח (הפסד) כולל  
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרס, 2016

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	סה"כ הון
מבוקר אלפי ש"ח									
203,249	108,372	(3,104)	446	177,628	3,055	(3,810)	485,836	251	486,087
-	-	-	-	64,511	-	-	64,511	(213)	64,298
-	-	-	-	-	1,725	-	1,725	-	1,725
-	-	-	-	64,511	1,725	-	66,236	(213)	66,023
-	-	-	-	(31,439)	-	-	(31,439)	-	(31,439)
-	-	-	227	-	-	-	227	-	227
203,249	108,372	(3,104)	673	210,700	4,780	(3,810)	520,860	38	520,898

יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר)

רווח נקי (הפסד)  
סה"כ רווח כולל אחר  
סה"כ רווח (הפסד) כולל  
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
מבוקר	2016	2017
בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

64,298	7,863	11,457	רווח נקי
--------	-------	--------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

716	176	171	פחת והפחתות
11,722	5,811	(511)	הוצאות (הכנסות) ריבית, נטו
227	57	31	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(154)	46	-	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(23)	(67)	(13)	שערוך התחייבויות לא שוטפות
			חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי
1,300	(32)	(848)	המאזני
(576)	(384)	(422)	הכנסות מדיבידנד
29,754	6,467	4,133	מסים על ההכנסה
2	-	(6)	שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
(1,826)	(4,489)	(753)	שערוך אגרות חוב
41,142	7,585	1,782	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(17,595)	(138)	(9,136)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
229,442	(15,317)	32,573	ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה
(48,883)	75,241	(36,816)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
12,012	27,229	10,762	עלייה בהתחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
(285)	(3,865)	(1,219)	ירידה בהפרשות לגמר ולתביעות משפטיות
(16,766)	4,858	(2,246)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
157,925	88,008	(6,082)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(36,096)	(6,252)	(8,751)	ריבית ששולמה
6,433	3,329	2,215	ריבית שהתקבלה
(16,000)	(3,006)	(2,862)	מסים ששולמו
835	408	87	דיבידנד שהתקבל
(44,828)	(5,521)	(9,311)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת ללא רכישת קרקעות לבניה

218,537	97,935	(2,154)
(141,580)	(18,093)	(15,541)

רכישת קרקעות לבניה

76,957	79,842	(17,695)
--------	--------	----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(942)	(114)	(369)	רכישת רכוש קבוע
(46)	(46)	-	תוספות לנדל"ן להשקעה
(302)	(110)	(550)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,029	5,134	(27)	שינוי בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו
(90,798)	(39,819)	32,125	משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים ומימוש ניירות
(6,120)	559	6,233	ערך סחירים משועבדים
			מימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(88,179)	(34,396)	37,412	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

161,131	130,632	-	תקבולים מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(135,488)	(33,002)	(11,435)	פרעון אגרות חוב
-	-	58,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(65,262)	(6,716)	(5,616)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
62,899	(6,598)	(27,422)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(31,439)	(31,439)	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(8,159)	52,877	13,527	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(19,381)	98,323	33,244	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
72,428	72,428	53,047	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
53,047	170,751	86,291	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	-	29,474	דיבידנד לשלם (באור 5)
---	---	--------	-----------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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 ומיידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

31 בדצמבר 2016		31 במרס 2016		31 במרס 2017	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

689,393	677,012	782,939	748,293	698,064	664,245	אגרות חוב כולל ריבית לשלם (*)
---------	---------	---------	---------	---------	---------	-------------------------------

(\*) השווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו מבוסס על שווין בבורסה נכון ליום 31 במרס, 2017. מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 1 במדרג השווי ההוגן.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, נכס פיננסי זמין למכירה, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, הלוואה מבעל מניות בחברה מאוחדת, אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה, זכאים ויתרות זכות והלוואות מתאגידים בנקאיים תואמת או קרובה לשווים ההוגן.

סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

לחברה נכס פיננסי זמין למכירה המוצג במאזן לפי שווי הוגן שיתרתו ליום 31 במרס, 2017 הינה בסך של כ- 9 מליון ש"ח וכן השקעה בניירות ערך סחירים שחלקם במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שיתרתם ליום 31 במרס, 2017 הינה בסך של כ- 200 מליון ש"ח. הנכסים מסווגים בהתאם למקורות הנתונים ששימשו לקביעת השווי ההוגן. הנכסים מסווגים לרמה 1 (מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים) במדרג השווי ההוגן.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים, בקבוצה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

- ייזום ובניה של נכסים למכירה- עיקר הפעילות הינה ייזום, בניה, שיווק ומתן שירותי משכנת בעסקאות מזומן בפרויקטים בתחום הבניה למגורים בעסקאות במזומן.
- ייזום ובניה של נכסים למכירה- עיקר הפעילות הינה ייזום, בניה, שיווק ומתן שירותי משכנת בעסקאות קומבינציה בפרויקטים בתחום הבניה למגורים בעסקאות קומבינציה.
- מכירת קרקעות - פעילות מכירת קרקעות.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה	מכירת קרקעות בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2017

78,465	48,631	-	32,434	159,530
17,175	7,260	-	(1,088)	23,347
				(10,537)
				655
				1,277
				848
				15,590

הכנסות המגזר

רווח גולמי

הוצאות לא מוקצות:

הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות  
הכנסות אחרות  
הכנסות מימון, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	מכירת קרקעות	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן
		בלתי מבוקר		
		אלפי ש"ח		

לתקופה של שלושה חודשים  
שהסתיימה ביום 31 במרס, 2016

100,301	(105,826)	28,351	78,853	98,923
26,798	(17,395)	8,360	15,755	20,078
(46)				
(11,003)				
(196)				
(1,255)				
32				
14,330				

הכנסות המגזר

רווח גולמי

הוצאות לא מוקצות:

ירידת ערך נדל"ן להשקעה  
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה  
וכלליות  
הוצאות אחרות  
הוצאות מימון, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות  
המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני

רווח לפני מסים על ההכנסה

סה"כ	התאמות	מכירת קרקעות	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן
		מבוקר		
		אלפי ש"ח		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,  
2016

720,011	164,687	28,351	203,334	323,639
150,928	43,119	8,360	33,010	66,439
154				
(46,591)				
734				
(9,873)				
(1,300)				
94,052				

הכנסות המגזר

רווח גולמי

הוצאות לא מוקצות:

עליית ערך נדל"ן להשקעה  
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה  
וכלליות  
הכנסות אחרות  
הוצאות מימון, נטו  
חלק החברה בהפסדי חברות  
המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 5: - דיבידנד

ביום 22 במרס, 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 30,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.15 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ-526 אלפי ש"ח חולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 30 במרס 2017 והדיבידנד שולם ביום 9 באפריל, 2017.

באור 6: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

ביום 8 במאי 2017, הוגשה תביעה בסך של כ-9 מליון ש"ח על ידי 13 רוכשי מגרשים בפרויקט בית יהושע (להלן: התובעים) כנגד המועצה האזורית ותאגיד המים האזורי (להלן: המועצה ותאגיד המים) וכנגד חברה מאוחדת וחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני של החברה (להלן: היזמים). עניינה של התביעה היא בדרישה של התובעים להשבת היטלי פיתוח ששולמו על ידם ואשר חויבו בהם על ידי המועצה ותאגיד המים ושאת חלקם שילמו התובעים ליזמים והיזמים שילמו למועצה ולתאגיד המים. להערכת החברה, מאחר והיזמים שימשו אך ורק כ"צינור" לגביית היטלי הפיתוח והעברתם למועצה ולתאגיד המים, היזמים לא ישאו בעלויות עקב התביעה.

-----

F:\W2000\w2000\921370\M\17\C3-ASHDAR-IFRS.docx

חלק ג'  
**מידע כספי נפרד ביניים ליום 31 במרס 2017**

אשדר חברה לבניה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2017

בלתי מבוקרים

## **דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

### **מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אשדור חברה לבניה בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### **היקף הסקירה**

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

### **מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
24 במאי, 2017

## דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2017 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.



ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2016	2017
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

46,266	165,107	82,304	מזומנים ושווי מזומנים
198,812	184,417	123,605	השקעות לזמן קצר
163,893	103,974	206,614	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים
63,128	41,209	61,689	חייבים ויתרות חובה
648,414	723,943	702,288	מלאי בניינים למכירה
1,120,513	1,218,650	1,176,500	

נכסים לא שוטפים

48,083	58,505	48,196	הלוואות ויתרות חובה
31,554	30,546	30,215	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
153,141	116,592	166,081	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
548,621	561,392	545,310	קרקעות לבניה
1,863	1,541	2,075	רכוש קבוע
41,098	43,783	42,601	מסים נדחים
824,360	812,359	834,478	
1,944,873	2,031,009	2,010,978	

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

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

184,065	114,368	156,571	אשראי מתאגידים בנקאיים
5,400	63,300	-	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
111,543	113,505	130,090	חלויות שוטפות של אגרות חוב
266,067	353,573	297,577	מקדמות מרוכשי דירות
35,764	45,599	44,160	התחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
22,486	20,522	19,580	הפרשות לגמר
1,100	1,152	1,100	הפרשה לתביעות משפטיות
80,794	128,725	77,909	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
761	-	-	מיסים שוטפים לשלם
-	-	30,000	דיבידנד לשלם
18,192	26,341	21,548	זכאים ויתרות זכות
726,172	867,085	778,535	

התחייבויות לא שוטפות

-	-	58,000	הלוואות מתאגידים בנקאיים
556,764	625,922	525,401	אגרות חוב
40	30	34	התחייבות בגין הטבות לעובדים
114,304	49,328	118,991	הלוואות שהתקבלו מחברות מוחזקות
26,733	25,535	26,702	התחייבויות בניכוי נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
697,841	700,815	729,128	

הון

203,249	203,249	203,249	הון מניות
108,372	108,372	108,372	פרמיה על מניות
(3,104)	(3,104)	(3,104)	מניות אוצר
673	503	704	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
210,700	154,110	192,712	יתרת רווח
4,780	3,789	5,192	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה
(3,810)	(3,810)	(3,810)	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
520,860	463,109	503,315	
1,944,873	2,031,009	2,010,978	

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

24 במאי, 2017			תאריך אישור הדוחות הכספיים
אור אריאלי	ארנון פרידמן	גיל גירון	
המנהלת האחראית לענייני הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2016	2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
512,295	80,081	45,288	הכנסות ממכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות ומתן שירותים
1,977	415	442	הכנסות משכירות וניהול
514,272	80,496	45,730	סה"כ הכנסות
417,055	57,364	37,972	עלות מכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות והשירותים שניתנו
5	7	(17)	עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם
417,060	57,371	37,955	סה"כ עלות המכירות והשירותים
97,212	23,125	7,775	רווח גולמי
15,445	3,561	3,136	הוצאות מכירה ושיווק
27,517	6,330	6,599	הוצאות הנהלה וכלליות
1,866	453	60	הכנסות מעמלות ודמי ניהול מחברות מוחזקות
(394)	(585)	233	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
55,722	13,102	(1,667)	רווח (הפסד) תפעולי
6,410	820	5,388	הכנסות מימון
(17,148)	(2,373)	(4,356)	הוצאות מימון
(1,389)	(12)	(618)	הוצאות מימון בגין חברות מוחזקות, נטו
31,921	(2,431)	12,031	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
75,516	9,106	10,778	רווח לפני מסים על ההכנסה
11,005	1,185	(708)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
64,511	7,921	11,486	רווח נקי המיוחס לחברה
64,511	7,921	11,486	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2016	2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
64,511	7,921	11,486	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
			רווח נקי המיוחס לחברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
664	163	157	פחת והפחתות
13,953	6,054	339	הוצאות ריבית, נטו
227	57	31	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(31,921)	2,431	(12,031)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
11,005	1,185	(708)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
10	-	(6)	שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
(1,826)	(4,489)	(753)	שערוך אגרות חוב
(7,888)	5,401	(12,971)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(18,474)	(1,066)	3,766	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
187,230	(265)	(34,778)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה
(35,854)	51,652	31,510	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
10,393	20,228	8,396	עלייה בהתחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
(1,116)	(3,028)	(2,906)	ירידה בהפרשות לגמר ולתביעות משפטיות
(3,994)	5,488	2,368	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
138,185	73,009	8,356	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:
(35,556)	(6,118)	(8,639)	ריבית ששולמה
6,333	3,245	2,215	ריבית שהתקבלה
(14,335)	(2,579)	(2,662)	מסים ששולמו
259	24	87	דיבידנד שהתקבל
(43,299)	(5,428)	(8,999)	
151,509	80,903	(2,128)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת ללא רכישת קרקעות של החברה
(139,345)	(18,181)	(14,076)	רכישת קרקעות לבניה
12,164	62,722	(16,204)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2016	2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(937)	(114)	(369)	רכישת רכוש קבוע
75,685	13,518	5,290	שינוי בהשקעה בחברות מוחזקות, נטו
10,029	5,134	(27)	שינוי בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו
			משיכת (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים ומימוש ניירות ערך
(103,797)	(37,587)	27,444	סחירים משועבדים
			מימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(9,337)	(1,215)	6,233	
(28,357)	(20,264)	38,571	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
161,131	130,632	-	תקבולים מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(135,488)	(33,002)	(11,435)	פרעון אגרות חוב
-	-	58,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(64,400)	(6,500)	(5,400)	פרעון הלוואות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים
62,901	(6,796)	(27,494)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(32,000)	(32,000)	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(7,856)	52,334	13,671	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(24,049)	94,792	36,038	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
70,315	70,315	46,266	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
46,266	165,107	82,304	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
			<u>פעילויות מהותיות שלא במזומן</u>
-	-	30,000	דיבידנד לשלם (באור 10)

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

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - דוחות כספיים שנתיים).

ב. ביום 22 במרס, 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 30,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.15 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ-526 אלפי ש"ח חולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 30 במרס 2017 והדיבידנד שולם ביום 9 באפריל, 2017.

2. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

ביום 8 במאי 2017, הוגשה תביעה בסך של כ-9 מליון ש"ח על ידי 13 רוכשי מגרשים בפרויקט בית יהושע (להלן: התובעים) כנגד המועצה האזורית ותאגיד המים האזורי (להלן: המועצה ותאגיד המים) וכנגד חברה מאוחדת וחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני של החברה (להלן: היזמים). עניינה של התביעה היא בדרישה של התובעים להשבת היטלי פיתוח ששולמו על ידם ואשר חויבו בהם על ידי המועצה ותאגיד המים ושאת חלקם שילמו התובעים ליזמים והיזמים שילמו למועצה ולתאגיד המים. להערכת החברה, מאחר והיזמים שימשו אך ורק כ"צינור" לגביית היטלי הפיתוח והעברתם למועצה ולתאגיד המים, היזמים לא ישאו בעלויות עקב התביעה.

-----

F:\W2000\w2000\921370\M\17\3-ASHDAR-IFRS-SOLO.docx

חלק ד'  
**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על  
הדיווח הכספי ועל הגילוי**

## **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 אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ארנון פרידמן, מנכ"ל;
2. אור אריאלי, סמנכ"ל כספים;
3. אמנון מחרז, סמנכ"ל הנדסה;
4. רחלי בריזל, סמנכ"ל שיווק;
5. יהושע (שוקה) כסלו, סמנכ"ל פיתוח עסקי;
6. עומר גוגנהיים, סמנכ"ל "אשדר בוטיק".

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2016 היא אפקטיבית.

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

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



## הצהרת מנהלים

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

אני, ארנון פרידמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2017 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של 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 התקופתי ליום 31 בדצמבר 2016 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 לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

24-05-2017

תאריך

ארנון פרידמן, 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, אור אריאלי, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2017 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של 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 התקופתי ליום 31 בדצמבר 2016 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24-05-2017

אור אריאלי, סמנכ"ל כספים

תאריך