



אשדוד חברה לבניה בע"מ
(להלן: "החברה")

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2017

אשדר חברה לבניה בע"מ

תוכן העניינים:

- חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- חלק ב' - דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 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 באוגוסט, 2017

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר - יוני 2017

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אשדור חברה לבניה בע"מ (להלן: "**החברה**") לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 הכספים 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: 023770-01-2017) (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 בייזום 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- 7,800 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. בשלב זה טרם התקבלה החלטה לאמץ את התקן ביישום מוקדם. ליישומו של התקן צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה. להערכת החברה, לו היה מיושם התקן לראשונה ביום 30 ביוני 2017, השפעת היישום של התקן הייתה מובילה לגידול בהון העצמי בטווח שבין 50 ל- 65 מליון ש"ח.

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 יולי 2017), עומדת על 3.4%.
 - הריבית על המשכנתאות - ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי בתקופת הדוח ושיעורה עומד על 0.1% נכון לחודש יולי 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, אם כי בחודשים האחרונים חלה ירידה קלה בשיעורי הריביות לאור הירידה בהיקף העסקאות למכירת דירות חדשות והקיטון בהיקף של משכנתאות חדשות.
 - שוק המשכנתאות – בששת החודשים הראשונים של שנת 2017 נטל הציבור משכנתאות בסך כ- 26.1 מיליארד ש"ח¹, לעומת כ- 30.5 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
 - ענף הנדל"ן למגורים – בחודשים ינואר עד יוני 2017 נמכרו כ- 13,450 יח"ד² חדשות לציבור הרחב. כמות זו של יח"ד מהווה ירידה של כ- 15% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
- פעולות הממשלה בענף הנדל"ן ובעיקר הפעלת תכנית מחיר למשתכן, במסגרתה ניתנה לציבור אפשרות לזכות בהגרלה באפשרות לרכישת דירה במחיר הנמוך בשיעור ניכר ממחיר השוק לדירות דומות, מעכבת כוונות רכישה של חלק מהציבור בציפייה לזכות בהגרלות ו/או בציפייה שפעולות אלה ואחרות של הממשלה יביאו לירידת מחירים משמעותית בשוק.
- להערכת החברה הירידה בקצב מכירת הדירות תימשך בחודשים הקרובים, במקביל לקיטון בהתחלות הבנייה באזורי הביקוש, ולאחר מכן הביקוש הטבעי לדיור יביא חלקים נרחבים מהציבור לשוב ולרכוש דירות.
- 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.

¹ נתוני בנק ישראל.

² הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

3. פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק

3.1. להלן פירוט יחידות דיור המצויות בביצוע ו/או בשיווק³ נכון ליום 30 ביוני 2017 :

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד לשיווק ליום 30/06/17	מס' יח"ד מכורות ליום 30/06/17	שווי חוזי של מכירות ליום 30/06/17 לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	שווי חוזי של מכירות (חלק החברה) ליום 30/06/17 לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	מועד סיום בניה צפוי ⁵
מגדל אשדר (בנין D)	בת ים	88%	164	156	296,377	260,812	2017
טריו (בנין C)	חיפה	100%	117	88	146,917	146,917	2017
פרויקטים בתמ"א 38	ר"ג, רעננה, קריית אונו והרצליה	100%	148	86	164,550	164,550	2017-2019
אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 1	טירת הכרמל	100%	37	24	26,451	26,451	2018
אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 2	טירת הכרמל	100%	33	19	21,468	21,468	2018
אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 3	טירת הכרמל	100%	34	14	17,513	17,513	2019
כפר יונה בנין 1	כפר יונה	100%	48	18	22,456	22,456	2019
כפר יונה בנין 2	כפר יונה	100%	48	15	18,668	18,668	2019
חריש בית 4	חריש	100%	36	17	16,539	16,539	2019
חריש בית 5	חריש	100%	36	8	7,864	7,864	2019
חריש בית 6	חריש	100%	36	8	7,945	7,945	2019
מונוסון בית 1	נווה מונוסון	100%	42	3	5,982	5,982	2020
מונוסון בית 2	נווה מונוסון	100%	42	4	7,738	7,738	2020
מונוסון בית 5	נווה מונוסון	100%	42	9	18,071	18,071	2020
אגמים (מגרש 401/3)	נתניה	100%	62	39	72,879	72,879	2019
קריניצי החדשה (מגרש 204)	רמת-גן	33%	120	45	106,316	35,439	2019
קריניצי החדשה (מגרש 205)	רמת-גן	33%	99	4	8,751	2,888	2020
מע"ר גני תקווה (בנין צפוני)	גני תקווה	50%	86	14	26,594	13,297	2020
סה"כ			1,230 (חלק החברה 1,021)	571 (חלק החברה 513)	993,079	867,476	

³ 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, פינוי בינוי, תמ"א 38 ובעסקאות שירותי בניה.

⁴ מצטבר, כולל חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד תאריך הדוח.

⁵ 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.

⁶ כולל שווי חוזי של הקרקע המועבר לעירייה.

3.2. יתרת עלויות שהושקעו ותקבולים שהתקבלו במסגרת פרויקטים בביצוע ופרויקטים בשלבי סיום ליום 30 ביוני 2017 (אלפי ש"ח):⁷

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	יתרת מקדמות ליום 30/06/17	יתרת עלויות ליום 30/06/17	עלויות שהוכרו לרווח והפסד בתקופה 1-6/17	עלויות שהושקעו בתקופה 1-6/17	יתרת עלויות ליום 31/12/16
רחובות ההולנדית (מגרשים 116-117)	רחובות	-	-	(1,054)	1	1,053
אשדר בהרצליה	הרצליה	4,308	7,389	(4,203)	39	11,553
טריו (בניינים C+B+A)	חיפה	108,711	206,265	-	16,762	189,503
בתי סיידוף	ירושלים	-	21,284	-	106	21,178
קריניצי החדשה (מגרשים 202-205)	רמת-גן	13,556	58,853	(124,422)	16,799	166,476
מע"ר גני תקוה	גני תקוה	2,285	33,786	-	6,857	26,929
כפר יונה (בניינים 1,2)	כפר יונה	12,949	49,478	-	13,713	35,765
חריש (בניינים 4-9)	חריש	7,158	30,624	-	30,624	-
מונוסון (בניינים 7,8)	נווה מונוסון	-	-	(6,727)	(724)	7,451
אגמים (מגרשים 404/3, 401/1)	נתניה	42,511	66,234	(36,035)	14,179	88,090
אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בתים 1-3	טירת הכרמל	26,117	50,714	-	14,852	35,862
מגדל אשדר (בניין D)	בת ים	148,487	160,283	-	24,497	135,786
פרויקטים בתמ"א 38	הרצליה, ר"ג, רעננה, ק.אוונו ות"א	95,656	250,453	(58,800)	65,963	243,290
אחרים		14,760	3,602	(845)	845	3,602
סה"כ		476,498	938,965	(232,086)	204,513	966,538

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

4. תיאור המצב הכספי

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

א. נכסים שוטפים

סעיף מאזני	ליום 30 ביוני		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	103,472	136,060	53,047	50,425	95 %	(32,588)	הגידול נטו בסך של כ- 20 מליון ש"ח ביתרת המזומנים ובהשקעות לזמן קצר ביחס ליום 31 בדצמבר 2016 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד', ממשיכת יתרת עודפים מפרויקטים שהסתיימו ומאידך מפירעון שוטף של אגרות חוב, מדיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה ומהשקעות בקרקעות.
השקעות לזמן קצר (בעיקר ניירות ערך סחירים)	168,425	188,851	198,812	(30,387)	(15 %)	(20,426)	הקטון נטו בסך של כ- 23 מיליון ש"ח ביתרת ההשקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מהשקעות שוטפות במסגרת הפרויקטים שבביצוע ומאידך מתקבולים מרוכשי דירות במסגרת פרויקטים שבשיווק ומנטילת אשראי מתאגידים בנקאיים במסגרת הפרויקטים שבליוי בנקאי.
השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים	171,467	125,565	194,889	(23,422)	(12 %)	45,902	הקטון נטו בסך של כ- 13 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מגידול בחוב בעלי קרקע במסגרת פרויקט בעסקת קומבינציה בגני תקוה.
חייבים ויתרות חובה	42,450	9,360	29,558	12,892	44 %	33,090	הקטון נטו בסך של כ- 28 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע מזקיפת עלויות לרוה"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.
מלאי בניינים למכירה	938,965	1,045,344	966,538	(27,573)	(3 %)	(106,379)	הקטון נטו בסך של כ- 28 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע מזקיפת עלויות לרוה"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.
סה"כ נכסים שוטפים	<u>1,424,779</u>	<u>1,505,180</u>	<u>1,442,844</u>	<u>(18,065)</u>	<u>(1 %)</u>	<u>(80,401)</u>	

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף מאזני	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2016	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2016		סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2016	2017		אלפי ש"ח	ב- %		
הלוואות ויתרות חובה	48,427	58,784	48,083	344	1%	(10,357)	-
קרקעות לבניה	568,024	579,937	555,892	12,132	2%	(11,913)	הגידול נטו בסך של כ- 12 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מהוצאות חפירה ודיפון בפרויקט פינני בינוי בנוה מונסון, מהוצאות פיתוח בפרויקט בקריית מוצקין, מהשקעות נוספות במלאי קרקעות ומאידך מסווג של עלויות קרקע לסעיף מלאי בניינים למכירה בפרויקטים בקרייניצי החדשה ברמת גן ובחריש.
נדל"ן להשקעה	26,075	25,875	26,075	-	-	200	-
מסים נדחים	43,661	48,507	41,487	2,174	5%	(4,846)	הגידול נטו בסך של כ- 2 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע מתנועה נטו בחבות המס.
נכסים לא שוטפים אחרים	30,508	25,487	27,024	3,484	13%	5,021	הגידול נטו בסך של כ- 3 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	716,695	738,590	698,561	18,134	3%	(21,895)	-
סה"כ נכסים	2,141,474	2,243,770	2,141,405	69	-	(102,296)	

ג. התחייבויות כללי

סעיף מאזני	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2016	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2016		סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2016	2017		אלפי ש"ח	ב- %		
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ובגין אגרות חוב	917,347	872,997	864,372	52,975	6%	44,350	הגידול נטו בסך של כ- 53 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד', מגידול בנטו של אשראי בנקאי ומנגד מפיעונויות שוטפים של אגרות חוב. ר' הסברים להלן (סעיפים ד'-ה').

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף מאזני	ליום 30 ביוני		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- %		
אשראי מתאגידים בנקאיים	112,175	152,791	184,065	(31,274)	(17%)	40,616	הקטון נטו בסך של כ- 31 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, מפירעון של אשראי מתאגידים בנקאיים בגין פרויקט בחריש בסך של כ- 21 מליון ש"ח ומנגד בעיקר מנטילת אשראי מתאגידים בנקאיים בפרויקטים בגני תקוה, בנתניה, ברמת אפעל ובפרויקטים במסגרת תמ"א 38 בסך של כ- 48 מליון ש"ח.
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ושל אגרות חוב	178,246	147,790	117,806	29,984	25%	(30,456)	הגידול נטו בסך של כ- 30 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מגידול בחלויות השוטפות של אגרות חוב (סדרה ד') ומנגד מקטון בחלויות השוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי בפרויקט אגמים.
מקדמות מרוכשי דירות	604,726	476,498	482,829	(6,331)	(1%)	(128,228)	עיקר הקטון נטו בסך של כ- 6 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בשל זקיפת הכנסות ממכירת יח"ד לדוח רווח או הפסד בסך של כ- 230 מליון ש"ח ומנגד ממקדמות שהתקבלו בסך של כ- 224 מליון ש"ח.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	189,869	111,054	143,014	(31,960)	(22%)	(78,815)	במהלך תקופת הדוח נוצרה התחייבות בגין שירותי בניה בפרויקט תמ"א 38 ברמת גן. מנגד נגרעה התחייבות בגין מסירת דירות לבעלי קרקע בפרויקט קרינצי החדשה ברמת גן ובפרויקט תמ"א 38 ברמת גן ובגין קבלת טופס 4 בפרויקט תמ"א 38 ברעננה.
התחייבויות שוטפות אחרות	105,058	127,379	128,305	(926)	(1%)	22,321	יתרת התחייבויות שוטפות אחרות כוללת יתרת ספקים, זכאים ויתרות זכות, מסים לשלם והפרשה לגמר ולתביעות משפטיות. הקטון נטו בסך של כ- 1 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מקטון ביתרת הפרשה לגמר ומסים לשלם בסך של כ- 4 מליון ש"ח ומנגד מגידול ביתרת ספקים וזכאים ויתרות זכות בסך של כ- 3 מליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,190,074	1,015,512	1,056,019	(40,507)	(4%)	(174,562)	

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף מאזני	ליום 30 ביוני		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	63,435	6,246	5,821	57,614	990%	57,189	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	553,331	576,330	556,680	(3,349)	(1%)	(22,999)	הקטון נטו בסך של כ- 3 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע מפירעון שוטף של אגרות חוב סדרות א' ו-ג' בסך של כ- 93 מליון ש"ח, מגידול בחלויות השוטפות של אגרות חוב (סדרה ד') בסך של כ- 35 מליון ש"ח ומנגד מהנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד' בסך של כ- 124 מליון ש"ח. בנוסף, נובע השינוי מעדכון הפרשי הצמדה ומהפחתת יתרת הפרמיה המצטברת על אגרות החוב.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	2,251	1,722	1,987	264	13%	529	-
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	619,017	584,298	564,488	54,529	10%	34,719	
סה"כ התחייבויות	1,634,529	1,774,372	1,620,507	14,022	1%	(139,843)	

ו. הון עצמי

סעיף מאזני	ליום 30 ביוני		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	506,955	469,266	520,860	(13,905)	(3%)	37,689	הקטון בסך של כ- 14 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2016 נובע בעיקר מדיבידנד שחולק (בניכוי חלק אשר חולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת) בסך של כ- 29 מליון ש"ח ומנגד מרווח נקי בתקופה בסך של כ- 14 מליון ש"ח. ומרווח כולל אחר בסך של כ- 1 מליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	(10)	132	38	(48)	(126%)	(142)	השינוי במהלך התקופה נובע מחלק זכויות המיעוט בהפסדי שותפות "נאות אשר בת ים".
סה"כ הון עצמי	506,945	469,398	520,898	(13,953)	(3%)	37,547	

5. תוצאות הפעילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששת חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		הפניה להסבר	סעיף תוצאתי
	2016	2017	2016	2017		
720,011	176,145	111,585	276,446	271,115	א	הכנסות ממכירת דירות, קרקעות, מדמי שכירות וניהול
569,083	152,169	95,995	225,672	232,178	א	עלות מכירת הדירות, הקרקעות, השכירות והניהול
150,928	23,976	15,590	50,774	38,937	ב	רווח גולמי
21%	14%	14%	18%	14%	ב	שיעור רווח גולמי
154	-	-	(46)	-		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
17,951	4,660	4,273	8,973	7,732	ג	הוצאות מכירה ושיווק
28,640	6,317	7,147	13,007	14,225		הנהלה וכלליות
734	39	140	(157)	795		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
105,225	13,038	4,310	28,591	17,775		רווח תפעולי
9,873	4,212	282	5,467	(995)	ה	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(1,300)	395	369	363	(479)		חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
29,754	2,425	748	8,892	4,881		מיסים על הכנסה
64,298	6,006	2,911	13,869	14,368		רווח נקי

הסברים לתוצאות הפעילות:**א. הכנסות**

היקף ההכנסות ממכירת דירות למגורים בתקופת הדוח ירד בכ- 5 מיליון ש"ח (קיטון של כ-2%) לעומת התקופה המקבילה אשתקד. במהלך התקופה אכלסה החברה 229 יח"ד (115 יח"ד חלק החברה) לעומת 125 יח"ד (124 יח"ד חלק החברה) בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן במהלך התקופה המקבילה אשתקד הכירה החברה בהכנסות ממכירת זכויות החברה בקרקע בקריית מוצקין. במהלך תקופת הדוח הסתיימו ואוכלסו כמעט במלואם פרויקטים "קריניצי החדשה" (מגרשים 202-203) ברמת גן, "אגמים" (מגרש 404/3) בנתניה ופרויקט 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. הקיטון בהכנסות ברבעון השני של שנת 2017 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מקיטון במספר הדירות שאכלסה החברה: 69 יח"ד (54 יח"ד חלק החברה) במהלך הרבעון השני של שנת 2017 לעומת 88 יח"ד (כולן של החברה) ברבעון המקביל אשתקד ומשוני בתמהיל הפרויקטים והדירות שאוכלסו.

ב. רווח גולמי

שעור הרווח הגולמי בתקופת הדוח הינו כ- 14% מסך הכנסות החברה לאותה תקופה, לעומת שעור של כ- 18% 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- 995 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך של כ- 5.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון נטו ברבעון השני של שנת 2017 הסתכמו לסך של כ- 282 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך של כ- 4.2 מליון ש"ח ברבעון המקביל 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 ובגין השקעה בניירות ערך סחירים.

5.2 להלן פירוט לגבי יח"ד שביצוען הסתיים ונמסרו לרוכשים וההכנסה בגינם הוכרה, במהלך התקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017 :

מס' יח"ד שאוכלסו וחזויות בקרקע שנמסרו *						
מס' יח"ד לאכלוס יום 30.06.17	מצטבר עד יום 30.06.17	בתקופה 1-6/17	מצטבר עד ליום 31.12.16	מס' יח"ד (בפרויקט *)	חלק החברה	שם הפרויקט
1	95	-	95	96	88%	פרויקט "one" בת-ים (בית C)
4	55	4	51	59	100%	אשדר בהרצליה
-	44	1	43	44	100%	מונוסון (בית 8)
-	44	2	42	44	100%	מונוסון (בית 7)
1	88	-	88	89	100%	"טריי" חיפה (בית A)
2	94	-	94	96	100%	"טריי" חיפה (בית B)
14	85	-	85	99	50%	"סיידוף" מגדל ומבנה לשימור (***)
1	63	-	63	64	100%	"אגמים" נתניה (401/1)
8	28	28	-	36	100%	"אגמים" נתניה (404/3)
-	50	2	48	50	50%	רחובות ההולנדית (מגרשים 116-117)
4	168	168	-	172	33%	קריניצי החדשה (מגרשים 202-203)
10	54	24	30	64	100%	תמ"א 38 (צה"ל, ק.אונו ; הרא"ה, רמת גן ; המתמיד, ר"ג ; קרן היסוד 26-28, רעננה)
45	868	229	639	913		סה"כ

(*) כולל חלק שותפים ושרותי בניה, לא כולל יח"ד של בעלי קרקע בקומבינציה בעין ובפינוי בינוי.
 (**) ליום 30 ביוני 2017 וסמוך למועד פרסום הדוח נמכרו מתוך יתרת יח"ד לאכלוס 17 יח"ד ו-19 יח"ד בהתאמה. (לפרטים אודות יח"ד שנמכרו בסמוך למועד פרסום זה ר' סעיף 5.4).
 (***) כולל 10 יחידות מסחר ומשרדים.

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):

1-6/2017				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	7,959	37,089	45,048	ייזום ובניה - מזומן
16%	29,529	155,813	185,342	ייזום ובניה - קומבינציה (*)
-	1,449	937	2,386	אחרות
17%	38,937	193,839	232,776	סה"כ
-	-	38,339	38,339	קומבינציה עם בעלי קרקע (**)
14%	38,937	232,178	271,115	סה"כ כולל קומבינציה עם בעלי קרקע

1-6/2016				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
29%	8,360	19,991	28,351	קרקעות
21%	17,161	65,363	82,524	ייזום ובניה - מזומן
14%	20,229	125,945	146,174	ייזום ובניה - קומבינציה (*)
-	5,024	(2,524)	2,500	אחרות
20%	50,774	208,775	259,549	סה"כ
-	-	16,897	16,897	קומבינציה עם בעלי קרקע (**)
18%	50,774	225,672	276,446	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 ומגרשים⁸ :

4-6/2017					שם הפרויקט
מחיר ממוצע למ"ר בש"ח ⁹	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח ⁹	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	יח"ד שנמכרו	שיעור אחזקה	
21,127	14,842	703	6	33%	קריניצי החדשה 204
19,290	8,719	452	4	33%	קריניצי החדשה 205
14,344	5,580	389	3	100%	אגמים 401/3
16,861	6,473	384	3	100%	טריו (בית C)
16,670	1,892	114	1	100%	מונוסון (בית 5)
17,814	2,013	113	1	100%	מונוסון (בית 1)
12,448	2,883	232	2	100%	כפר יונה בנין 1
12,377	6,582	532	5	100%	כפר יונה בנין 2
10,051	1,193	119	1	100%	אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 1
11,446	11,755	1,027	9	100%	אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 3
18,883	7,604	403	3	88%	מגדל אשדר (בנין D)
9,593	8,643	901	9	100%	חריש בית 4
10,135	3,011	297	3	100%	חריש בית 5
10,074	5,865	582	6	100%	חריש בית 6
14,622	26,510	1,813	14	50%	מע"ר גני תקוה (בנין צפוני)
21,539	38,075	1,768	19	100%	פרויקטים בתמ"א 38
15,431	151,640	9,829	89		סה"כ

בתקופה מיום 1 ביולי 2017 עד בסמוך למועד פרסום זה, מכרה החברה 42 יח"ד (חלק החברה כ- 37 יח"ד) בהיקף של כ- 82 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 70 מיליוני ש"ח).

⁸ הנתונים מהווים 100% מסך הפרויקטים (כולל חלקם של השותפים) ואינם כוללים את יח"ד בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ותמ"א 38.
⁹ הנתונים אינם כוללים מע"מ.

1-3/2017					שם הפרויקט
מחיר ממוצע למ"ר בש"ח ⁹	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח ⁹	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	יח"ד שנמכרו	שיעור אחזקה	
21,863	7,956	364	3	33%	קריניצי החדשה 202-203
19,782	23,313	1,179	10	33%	קריניצי 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

1-12/2016					שם הפרויקט
מחיר ממוצע למ"ר בש"ח ⁹	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח ⁹	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
15,794	668,339	42,315	350		סה"כ

6. נזילות ומקורות מימון

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

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

ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 30 ביוני 2017		
אלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	אלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	
184,065	8.6	152,791	7.1	אשראי לזמן קצר
49,439	2.3	51,577	2.4	אשראי מספקים ונתוני שירותים
482,829	22.5	476,498	22.3	מקדמות מרוכשי דירות
12,084	0.6	64,296	3.0	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
668,223	31.2	700,260	32.7	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
223,867	10.5	189,107	8.8	התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה ויתרות זכות אחרות)
520,898	24.3	506,945	23.7	הון

6.2 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 דיווח מיידי מיום 24 באוגוסט 2017 (אסמכתא : 2017-01-085974)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני	2016	2017	
218,537	117,716	14,797		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא רכישת קרקעות
(141,580)	(40,620)	(42,622)		רכישת קרקעות
76,957	77,096	(27,825)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(88,179)	(13,190)	55,912		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(8,159)	(274)	22,338		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(19,381)	63,632	50,425		עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
72,428	72,428	53,047		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
53,047	136,060	103,472		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

✓ **פעילות שוטפת** - במהלך תקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי נטו (לאחר רכישת קרקעות) בסך של כ- 28 מליון ש"ח לעומת תזרים חיובי נטו (לאחר רכישת קרקעות) בסך של כ- 77 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ותזרים חיובי נטו (לאחר רכישת קרקעות) בסך של כ- 77 מליון ש"ח בשנת 2016. ירידה בסעיף מלאי בניינים למכירה בסך של כ- 69 מליון ש"ח, עלייה בהשקעות בקרקעות לבניה בסך של כ- 43 מליון ש"ח, ירידה בסעיף זכאים ויתרות זכות בסך של כ- 31 מליון ש"ח, ריבית ששולמה בסך של כ- 18 מליון ש"ח ומסים ששולמו בסך של כ- 13 מליון ש"ח היוו את הפעילות השוטפת העיקרית, כמפורט בדוחות על תזרימי המזומנים בדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2017.

✓ **פעילות השקעה** - תזרימי המזומנים אשר נבעו מפעילות השקעה במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ- 56 מליון ש"ח לעומת תזרימי המזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 13 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 88 מליון ש"ח בשנת 2016. התזרים החיובי מפעילות השקעה בתקופה נבע בעיקר ממימוש ניירות ערך סחירים בסך של כ- 34 מליון ש"ח וממשיכת כספים מפקדונות בתאגידים בנקאיים בסך של כ- 23 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- 22 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות מימון בסך של כ- 0.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות מימון בסך של כ- 8 מליון ש"ח בשנת 2016. התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופה נבע מהנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד' בסך של כ- 124 מליון ש"ח, מנטילת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 58 מליון ש"ח ומאידך מפרעון שוטף של אגרות חוב סדרות א' ו-ג' בסך של כ- 93 מליון ש"ח, מחלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ- 30 מליון ש"ח (כ- 1 מליון ש"ח התקבלו בחברה בת המחזיקה במניות החברה) ומפרעון של אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 37 מליון.

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 רבעון¹⁰.

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 30 ביוני 2017, עומד יחס החוב הפיננסי נטו מחולק ב-CAP נטו מתואם על שיעור של 50.4% (נמוך מ- 75%) וסך ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) על סך של כ- 507 מיליון ש"ח (גבוה מ- 300 מיליון ש"ח). לפיכך, עומדת החברה בהתחייבויותיה כאמור לעיל.

9. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

לאירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח ראה באור 6' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2017.

10. חשיפה לסיכוני שוק ולדרכי ניהולם

10.1 לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בחשיפה לסיכוני שוק ולדרכי ניהולם ביחס לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016.

10.2 לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לדוח לפי בסיסי הצמדה מיום 31 בדצמבר 2016.

11. היבטי ממשל תאגידי

נוהל עסקאות זניחות

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

¹⁰ 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.

12. 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 30/06/17	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) ליום 30/06/17	סכום ריבית צבורה ליום 30/06/17	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/17 ⁽¹⁾	שווי בורסאי ליום 30/06/17	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	204,016	245,830	994	249,813	262,793	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	46,065	1,267	45,852	49,755	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	401,020	401,020	8,421	404,595	398,651	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
סה"כ				649,476	692,915	10,682	700,260	711,199						

(1) כולל יתרת פרמיה בסך של כ- 4,064 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה א'), ניכיון בסך של כ- 216 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ג') וכן יתרת פרמיה בסך של כ- 3,545 אלפי ש"ח לאגרות

החוב (סדרה ד').

(2) למידע נוסף ראה סעיף 9ז'.

ב. פרטי הנאמן לכל סדרה:

סדרה	שם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים	פרטי איש הקשר אצל הנאמן
א'	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

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 אגרות 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 30 ביוני 2017, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) מסתכם לכ- 507 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 30 ביוני 2017 היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים הינו 56%.

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 30 ביוני 2017, יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) הינו 32.7%.

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 - הרווח הנקי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו מנדל"ן להשקעה (שטרם מומש). יובהר כי במקרה של מכירת נדל"ן להשקעה (מימוש) ששוערך, יתווסף/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה, רווחי/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:

<u>סדרה</u>	<u>שם החברה המדרגת</u>	<u>דירוג במועד ההנפקה (*)</u>	<u>דירוג במועד דוח זה</u>	<u>תאריך מתן הדירוג</u>
א'	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ	-	-ilA	4.1.2017
ג'	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ	-	-ilA	4.1.2017
ד'	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ	-	-ilA	14.6.2017

(*) במועד ההנפקה החברה הייתה מדורגת על ידי חברת מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג"), בדירוג A3 באופן יציב. ביום 14 ביוני 2017, הופסקה התקשרות החברה עם מידרוג. הפסקת הדירוג נעשתה ביוזמת החברה בשל העובדה שהחברה מדורגת על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ ותמשיך להיות מדורגת על ידה (לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 22 ביוני 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-052495).

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

נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א', סדרה ג' ו- סדרה ד'). יצוין כי, נכון למועד פרסום דוח זה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א', סדרה ג' ו- סדרה ד') 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 : 24/08/2017

חלק ב'
דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2017

אשדר חברה לבניה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 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
6-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-16	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 30 ביוני 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה 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 לתקופות ביניים אלה 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 באוגוסט, 2017

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2016	2017
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

53,047	136,060	103,472	מזומנים ושווי מזומנים
198,812	188,851	168,425	השקעות לזמן קצר
194,889	125,565	171,467	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים
29,558	9,360	42,450	חייבים ויתרות חובה
966,538	1,045,344	938,965	מלאי בניינים למכירה
1,442,844	1,505,180	1,424,779	

נכסים לא שוטפים

48,083	58,784	48,427	הלוואות ויתרות חובה
8,391	7,277	9,808	השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
16,264	16,299	18,098	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
555,892	579,937	568,024	קרקעות לבניה
26,075	25,875	26,075	נדל"ן להשקעה
2,369	1,911	2,602	רכוש קבוע
41,487	48,507	43,661	מסים נדחים
698,561	738,590	716,695	
2,141,405	2,243,770	2,141,474	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 ביוני 2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

184,065	112,175	152,791	אשראי מתאגידים בנקאיים
6,263	64,162	861	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
111,543	114,084	146,929	חלויות שוטפות של אגרות חוב
482,829	604,726	476,498	מקדמות מרוכשי דירות
49,439	33,119	51,577	התחייבויות לקבלני ביצוע, ספקים ולנותני שירותים
27,807	27,414	26,022	הפרשות לגמר
1,717	1,769	1,150	הפרשות לתביעות משפטיות
143,014	189,869	111,054	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
21,274	14,229	19,839	מסים שוטפים לשלם
28,068	28,527	28,791	זכאים ויתרות זכות
<u>1,056,019</u>	<u>1,190,074</u>	<u>1,015,512</u>	

התחייבויות לא שוטפות

5,821	6,246	63,435	הלוואות מתאגידים בנקאיים
556,680	576,330	553,331	אגרות חוב
449	449	449	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
40	-	48	התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,498	1,273	1,754	מסים נדחים
<u>564,488</u>	<u>584,298</u>	<u>619,017</u>	

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	561	735	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
210,700	160,177	195,642	יתרת רווח
4,780	3,821	5,871	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה
(3,810)	(3,810)	(3,810)	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

520,860	469,266	506,955	זכויות שאינן מקנות שליטה
38	132	(10)	

520,898	469,398	506,945	סה"כ הון
<u>2,141,405</u>	<u>2,243,770</u>	<u>2,141,474</u>	

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 באוגוסט, 2017 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	-----------------------	-------------------------------	--

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2016	2016	2017	2016	2017	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
715,013 4,998	175,139 1,006	110,406 1,179	274,245 2,201	268,960 2,155	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות הכנסות משכירות וניהול
720,011	176,145	111,585	276,446	271,115	סה"כ הכנסות
568,532	151,968	95,904	225,310	232,086	עלות מכירת דירות וקרקעות עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם
551	201	91	362	92	
569,083	152,169	95,995	225,672	232,178	סה"כ עלות המכירות והשירותים
150,928	23,976	15,590	50,774	38,937	רווח גולמי
154 17,951 28,640 734	- 4,660 6,317 39	- 4,273 7,147 140	(46) 8,973 13,007 (157)	- 7,732 14,225 795	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
105,225	13,038	4,310	28,591	17,775	רווח תפעולי
6,415 (16,288)	1,510 (5,722)	4,198 (4,480)	2,711 (8,178)	9,323 (8,328)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(1,300)	(395)	(369)	(363)	479	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
94,052 29,754	8,431 2,425	3,659 748	22,761 8,892	19,249 4,881	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על הכנסה
64,298	6,006	2,911	13,869	14,368	רווח נקי
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:					
1,725	32	679	766	1,091	רווח בגין נכס פיננסי זמין למכירה
66,023	6,038	3,590	14,635	15,459	סה"כ רווח כולל
64,511 (213)	6,067 (61)	2,930 (19)	13,988 (119)	14,416 (48)	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
64,298	6,006	2,911	13,869	14,368	
66,236 (213)	6,099 (61)	3,609 (19)	14,754 (119)	15,507 (48)	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
66,023	6,038	3,590	14,635	15,459	
0.32	0.03	0.01	0.07	0.07	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
-	-	-	-	14,416	-	-	14,416	(48)	14,368
-	-	-	-	-	1,091	-	1,091	-	1,091
-	-	-	-	14,416	1,091	-	15,507	(48)	15,459
-	-	-	-	(29,474)	-	-	(29,474)	-	(29,474)
-	-	-	62	-	-	-	62	-	62
203,249	108,372	(3,104)	735	195,642	5,871	(3,810)	506,955	(10)	506,945

יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)

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

יתרה ליום 30 ביוני, 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
-	-	-	-	13,988	-	-	13,988	(119)	13,869
-	-	-	-	-	766	-	766	-	766
-	-	-	-	13,988	766	-	14,754	(119)	14,635
-	-	-	-	(31,439)	-	-	(31,439)	-	(31,439)
-	-	-	115	-	-	-	115	-	115
203,249	108,372	(3,104)	561	160,177	3,821	(3,810)	469,266	132	469,398

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 30 ביוני, 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 הון	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
203,249	108,372	(3,104)	704	192,712	5,192	(3,810)	503,315	9	503,324
-	-	-	-	2,930	-	-	2,930	(19)	2,911
-	-	-	-	-	679	-	679	-	679
-	-	-	-	2,930	679	-	3,609	(19)	3,590
-	-	-	31	-	-	-	31	-	31
203,249	108,372	(3,104)	735	195,642	5,871	(3,810)	506,955	(10)	506,945
יתרה ליום 1 באפריל, 2017									
רווח נקי (הפסד) סה"כ רווח כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל עלות תשלום מבוסס מניות									
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)	503	154,110	3,789	(3,810)	463,109	193	463,302
-	-	-	-	6,067	-	-	6,067	(61)	6,006
-	-	-	-	-	32	-	32	-	32
-	-	-	-	6,067	32	-	6,099	(61)	6,038
-	-	-	58	-	-	-	58	-	58
203,249	108,372	(3,104)	561	160,177	3,821	(3,810)	469,266	132	469,398
יתרה ליום 30 ביוני, 2016									
רווח נקי (הפסד) סה"כ רווח כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל עלות תשלום מבוסס מניות									

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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

64,298	6,006	2,911	13,869	14,368	רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
716	178	172	354	343	פחת והפחתות
11,722	1,919	(2,845)	7,730	(3,356)	הוצאות (הכנסות) ריבית, נטו
227	58	31	115	62	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(154)	-	-	46	-	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(23)	36	56	(31)	43	שערוך התחייבויות לא שוטפות חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,300	395	369	363	(479)	הכנסות מדיבידנד
(576)	-	-	(384)	(422)	מסים על ההכנסה
29,754	2,425	748	8,892	4,881	שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
2	(110)	14	(110)	8	שערוך אגרות חוב
(1,826)	2,257	3,071	(2,232)	2,318	
41,142	7,158	1,616	14,743	3,398	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(17,595)	(421)	1,860	(559)	(7,276)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
229,442	62,786	27,062	47,469	68,914	ירידה במלאי בניינים למכירה
(48,883)	(2,227)	30,485	73,014	(6,331)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
12,012	(31,537)	(8,624)	(4,308)	2,138	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
(285)	3,239	(1,133)	(626)	(2,352)	עלייה (ירידה) בהפרשות לגמר ולתביעות משפטיות
(16,766)	(9,265)	(19,863)	(4,407)	(31,388)	ירידה בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין עסקאות קומביניציה
157,925	22,575	29,787	110,583	23,705	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך
התקופה עבור:

(36,096)	(11,288)	(9,028)	(17,540)	(17,779)	ריבית ששולמה
6,433	1,448	1,012	4,777	3,227	ריבית שהתקבלה
(16,000)	(6,206)	(10,121)	(9,212)	(12,983)	מסים ששולמו
-	-	482	-	482	מסים שהתקבלו
835	88	292	496	379	דיבידנד שהתקבל
(44,828)	(15,958)	(17,363)	(21,479)	(26,674)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
ללא רכישת קרקעות לבניה

218,537	19,781	16,951	117,716	14,797
(141,580)	(22,527)	(27,081)	(40,620)	(42,622)

רכישת קרקעות לבניה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

76,957	(2,746)	(10,130)	77,096	(27,825)
--------	---------	----------	--------	----------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(942)	(8)	(207)	(122)	(576)	רכישת רכוש קבוע
(46)	-	-	(46)	-	תוספות לנדל"ן להשקעה
(302)	-	(83)	(110)	(633)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,029	(28)	(55)	5,106	(82)	שינוי בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו
(90,798)	26,211	(8,703)	(13,608)	23,422	משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים ומימוש ניירות ערך סחירים משועבדים
(6,120)	(4,969)	27,548	(4,410)	33,781	מימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(88,179)	21,206	18,500	(13,190)	55,912	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

161,131 (135,488)	30,499 (81,043)	123,965 (81,613)	161,131 (114,045)	123,965 (93,048)	תקבולים מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) פרעון אגרות חוב קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	-	-	58,000	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(65,262)	(214)	(215)	(6,930)	(5,831)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
62,899 (31,439)	(2,393) -	(3,852) (29,474)	(8,991) (31,439)	(31,274) (29,474)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(8,159)	(53,151)	8,811	(274)	22,338	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(19,381)	(34,691)	17,181	63,632	50,425	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
72,428	170,751	86,291	72,428	53,047	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
53,047	136,060	103,472	136,060	103,472	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2017 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 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 ומיידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

בהמשך לאמור בבאור 2 (כט"א) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר ההשלכות הצפויות של יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15) - הכנסות מחוזים עם לקוחות, נכון למועד דוח זה הערכת השפעת יישום התקן החדש על דוחותיה הכספיים כדלקמן: התקן צפוי להשפיע בצורה מהותית על אופן ההכרה בהכנסות ממכירת דירות למגורים. לפי התקן החדש, ההכנסות תוכרנה לאורך זמן על פני תקופת ההקמה חלף הכרה בהכנסות במועד מסירת הדירה. שינוי זה יגרום באופן כללי להקדמת ההכרה בהכנסות ממכירת דירות למגורים. כאמור בדוחות הכספיים השנתיים, החברה מתכוונת לבחור ביישום למפרע חלקי של התקן. להערכת החברה, אילו התקן החדש היה מיושם לראשונה בדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2017, השפעת היישום של התקן החדש הייתה מובילה לגידול בהון העצמי בטווח שבין 50 ל-65 מליון ש"ח. הגילוי הכמותי לעיל מתייחס להשפעות הידועות לחברה למועד זה ויתכן עדכון בדוחות הכספיים לרבעון שלישי 2017 ו/או לשנת 2017 כפועל יוצא מהשלמת גיבוש מדיניות ביחס לסוגיות יישומיות הנמצאות בדיון.

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:

30 ביוני 2017		30 ביוני 2016		31 בדצמבר 2016	
יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

710,942	711,199	699,732	727,963	677,012	689,393
---------	---------	---------	---------	---------	---------

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו מבוסס על שווין בבורסה נכון ליום 30 ביוני, 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.

באור 3: - מכשירים פיננסיים (המשך)

סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

לחברה נכס פיננסי זמין למכירה המוצג במאזן לפי שווי הוגן שיתרתו ליום 30 ביוני, 2017 הינה בסך של כ- 10 מליון ש"ח וכן השקעה בניירות ערך סחירים שחלקם במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שיתרתם ליום 30 ביוני, 2017 הינה בסך של כ- 174 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:

יזום ובניה של נכסים למכירה- עיקר הפעילות הינה יזום, בניה, שיווק ומתן שירותי משכנת בעסקאות מזומן בפרויקטים בתחום הבניה למגורים בעסקאות במזומן.

יזום ובניה של נכסים למכירה- עיקר הפעילות הינה יזום, בניה, שיווק ומתן שירותי משכנת בעסקאות קומבינציה בפרויקטים בתחום הבניה למגורים בעסקאות קומבינציה, לרבות פינוי בינוי ותמ"א 38.

מכירת קרקעות - פעילות מכירת קרקעות.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

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

לתקופה של שישה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017

137,384	111,905	-	21,826	271,115	הכנסות המגזר
30,672	23,583	-	(15,318)	38,937	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					
				(21,957)	
				795	
				995	
				479	
				19,249	

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ס"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 שישה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016

276,446	(63,901)	28,351	128,005	183,991
50,774	(19,317)	8,360	23,972	37,759
(46)				
(21,980)				
(157)				
(5,467)				
(363)				
22,761				

הכנסות המגזר

רווח גולמי

הוצאות לא מוקצות:

ירידת ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה
וכלליות
הוצאות אחרות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברה כלולה

רווח לפני מסים על ההכנסה

ס"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 30 ביוני, 2017

111,585	(10,608)	-	63,274	58,919
15,590	(14,230)	-	16,323	13,497
-				
(11,420)				
140				
(282)				
(369)				
3,659				

הכנסות המגזר

רווח גולמי

הוצאות לא מוקצות:

ירידת ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה
וכלליות
הכנסות אחרות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברה כלולה

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 30 ביוני, 2016

176,145	41,925	-	49,152	85,068
23,976	(1,922)	-	8,217	17,681
(10,977) 39 (4,212) (395)				
8,431				

הכנסות המגזר

רווח גולמי

הוצאות לא מוקצות:

הוצאות מכירה ושיווק והנהלה
וכלליות
הכנסות אחרות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברה כלולה

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 בתקופת הדיווח ולאחריה

א. 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.

ב. ביום 12 ביוני 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי בניה מקבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה, לבניית 11 בנייני מגורים שבהם ייבנו 340 יחידות דיור בחריש, בעלות כוללת של כ-194,770 אלפי ש"ח (צמודה למדד תשומות הבניה מחודש אוקטובר 2016).

ג. ביום 14 ביוני 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את: (1) התקשרות החברה, ביחד עם שותפתה בפרויקט מע"ר גני תקווה, צ.מ.ח המרמן בע"מ, בהסכם למתן שירותי בניה מקבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה, לבניית מרכז מסחרי ומשרדים בשטח של כ-8,000 מ"ר עיקרי ושני בנייני מגורים בני 22 ו-23 קומות שבהם ייבנו 250 יחידות דיור, בעלות כוללת של כ-275,250 אלפי ש"ח (צמודה למדד תשומות הבניה מחודש נובמבר 2016). (2) עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, מר ארנון פרידמן. (3) עדכון מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 267א' לחוק החברות, באופן בו יתווסף מנגנון תגמול החל על נושאי משרה כפופי מנכ"ל הנמנים על קבוצת השליטה או קרובים לאלו הכלולים בקבוצת השליטה. (4) עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של סמנכ"ל מנהל אגף "אשדר בוטיק" בחברה, מר עומר גוגנהיים, קרובה של הגב' ורדה ליפשיץ, הנמנית על יחיד השליטה בחברה ושל מר אלכס ליפשיץ, דירקטור בחברה.

ד. ביום 14 ביוני 2017, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם משקיעים מסווגים לביצוע הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה הכוללת 120,000,000 אגרות חוב (סדרה ד') (רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. אגרות החוב הוקצו לניצעים במחיר של 1.055 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת בסך 126,600 אלפי ש"ח.

ה. בחודש יוני 2017, הגיעה החברה להסכמות עם נציגי בעלי זכויות בבניינים קיימים ברמת גן הכוללים 53 יחידות דיור (להלן - הדיירים), לביצוע פרויקט פינוי בינוי (להלן - הפרויקט). החברה מתכננת להקים במסגרת הפרויקט כ-180 יחידות דיור חדשות (מתוכן 53 דירות התמורה לדיירים בגין זכויותיהם בקרקע). ההסכם עם הדיירים מותנה במספר תנאים מתלים, ביניהם חתימת כל הדיירים על ההסכם עם החברה ואישור התב"ע החדשה.

ו. ביום 24 ביולי 2017, החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול של החברה מיום 20 ביולי 2017, לאשר את התקשרות החברה במתן כתב פטור למנכ"ל החברה, מר ארנון פרידמן, בהתאם לסעיף 272(ג)(3) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

חלק ג'
מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 2017

אשדר חברה לבניה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2017

בלתי מבוקרים

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
24 באוגוסט, 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 30 ביוני, 2017 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

46,266	130,055	99,557	מזומנים ושווי מזומנים
198,812	188,851	168,425	השקעות לזמן קצר
163,893	103,486	143,505	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים
63,128	43,748	54,587	חייבים ויתרות חובה
648,414	645,421	703,521	מלאי בניינים למכירה
1,120,513	1,111,561	1,169,595	

נכסים לא שוטפים

48,083	58,791	48,427	הלוואות ויתרות חובה
31,554	35,111	30,070	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
153,141	116,321	169,938	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
548,621	573,432	562,719	קרקעות לבניה
1,863	1,380	2,140	רכוש קבוע
41,098	43,692	42,797	מסים נדחים
824,360	828,727	856,091	
1,944,873	1,940,288	2,025,686	

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

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 ביוני 2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

התחייבויות שוטפות

184,065	112,175	152,791	אשראי מתאגידים בנקאיים
5,400	63,300	-	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
111,543	114,084	146,929	חלויות שוטפות של אגרות חוב
266,067	315,834	305,688	מקדמות מרוכשי דירות
35,764	21,638	44,312	התחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
22,486	23,892	19,299	הפרשות לגמר
1,100	1,152	1,100	הפרשה לתביעות משפטיות
80,794	122,585	75,966	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
761	2,014	-	מיסים שוטפים לשלם
18,192	21,519	18,760	זכאים ויתרות זכות
726,172	798,193	764,845	

התחייבויות לא שוטפות

-	-	58,000	הלוואות מתאגידים בנקאיים
556,764	576,438	553,396	אגרות חוב
40	-	28	התחייבות בגין הטבות לעובדים
114,304	70,611	115,598	הלוואות שהתקבלו מחברות מוחזקות
26,733	25,780	26,864	התחייבויות בניכוי נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
697,841	672,829	753,886	

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	561	735	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
210,700	160,177	195,642	יתרת רווח
4,780	3,821	5,871	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה
(3,810)	(3,810)	(3,810)	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
520,860	469,266	506,955	
1,944,873	1,940,288	2,025,686	

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

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

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 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2016	2017	2016	2017	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח				
512,295	165,975	81,038	246,056	126,326	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות הכנסות משכירות וניהול
1,977	493	597	908	1,039	
514,272	166,468	81,635	246,964	127,365	סה"כ הכנסות
417,055	143,689	69,666	201,053	107,638	עלות מכירת דירות וקרקעות עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם
5	17	60	24	43	
417,060	143,706	69,726	201,077	107,681	סה"כ עלות המכירות והשירותים
97,212	22,762	11,909	45,887	19,684	רווח גולמי
15,445	4,065	3,984	7,626	7,120	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות מעמלות ודמי ניהול מחברות מוחזקות
27,517	5,919	6,747	12,249	13,346	
1,866	462	60	915	120	
(394)	25	128	(560)	361	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
55,722	13,265	1,366	26,367	(301)	רווח (הפסד) תפעולי
6,410	1,248	4,507	2,068	9,895	הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות מימון בגין חברות מוחזקות, נטו חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
(17,148)	(5,759)	(4,954)	(8,132)	(9,310)	
(1,389)	(105)	(676)	(117)	(1,294)	
31,921	(548)	3,016	(2,979)	15,047	
75,516	8,101	3,259	17,207	14,037	רווח לפני מסים על ההכנסה
11,005	2,034	329	3,219	(379)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
64,511	6,067	2,930	13,988	14,416	רווח נקי המיוחס לחברה
64,511	6,067	2,930	13,988	14,416	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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

64,511	6,067	2,930	13,988	14,416
--------	-------	-------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

664	165	142	328	299
13,953	2,359	(1,948)	8,413	(1,609)
227	58	31	115	62
(31,921)	548	(3,016)	2,979	(15,047)
11,005	2,034	329	3,219	(379)
10	(109)	(6)	(109)	(12)
(1,826)	2,257	3,071	(2,232)	2,318
(7,888)	7,312	(1,397)	12,713	(14,368)

פחת והפחתות
הוצאות (הכנסות) ריבית, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
מסים על ההכנסה (הטבת מס)
שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
שערוך אגרות חוב

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(18,474)	(2,476)	10,210	(3,542)	13,976
187,230	87,745	15,558	87,480	(17,310)
(35,854)	(37,739)	8,111	13,913	39,621
10,393	(23,961)	152	(3,733)	8,548
(1,116)	3,370	(281)	342	(3,187)
(3,994)	1,266	(4,890)	6,754	(4,432)
138,185	28,205	28,860	101,214	37,216

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה
עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בהפרשות לגמר ולתביעות משפטיות
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(35,556)	(11,152)	(8,916)	(17,270)	(17,555)
6,333	1,432	1,011	4,677	3,226
(14,335)	(5,265)	(3,868)	(7,844)	(6,530)
-	-	482	-	482
259	88	292	112	379

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו
דיבינדנד שהתקבל

(43,299)	(14,897)	(10,999)	(20,325)	(19,998)
----------	----------	----------	----------	----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא רכישת קרקעות של החברה

151,509	26,687	19,394	107,590	17,266
---------	--------	--------	---------	--------

(139,345)	(20,970)	(26,946)	(39,151)	(41,022)
-----------	----------	----------	----------	----------

רכישת קרקעות לבניה

12,164	5,717	(7,552)	68,439	(23,756)
--------	-------	---------	--------	----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש 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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	2016	2017	
2016	2016	2017	2016	2017	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר			
		אלפי ש"ח			
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(937)	(4)	(207)	(118)	(576)	רכישת רכוש קבוע
75,685	16,479	(3,997)	29,997	1,293	שינוי בהשקעה בחברות מוחזקות, נטו
10,029	(28)	(55)	5,106	(82)	שינוי בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו
					משיכת (הפקדת) פקדונות בתאגידים
(103,797)	490	(7,056)	(37,097)	20,388	בנקאיים ומימוש ניירות ערך סחירים
(9,337)	(4,969)	27,548	(6,184)	33,781	משועבדים
					מימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(28,357)	11,968	16,233	(8,296)	54,804	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
161,131	30,499	123,965	161,131	123,965	תקבולים מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(135,488)	(81,043)	(81,613)	(114,045)	(93,048)	פרעון אגרות חוב
-	-	-	-	58,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(64,400)	-	-	(6,500)	(5,400)	בנקאיים
62,901	(2,193)	(3,780)	(8,989)	(31,274)	פרעון הלוואות לזמן ארוך לתאגידים
(32,000)	-	(30,000)	(32,000)	(30,000)	בנקאיים
					אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
					דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(7,856)	(52,737)	8,572	(403)	22,243	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(24,049)	(35,052)	17,253	59,740	53,291	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
70,315	165,107	82,304	70,315	46,266	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
46,266	130,055	99,557	130,055	99,557	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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 38ד' 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 בתקופת הדיווח ולאחריה

א. 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.

ב. ביום 12 ביוני 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי בניה מקבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה, לבניית 11 בנייני מגורים שבהם ייבנו 340 יחידות דיור בחריש, בעלות כוללת של כ-194,770 אלפי ש"ח (צמודה למדד תשומות הבניה מחודש אוקטובר 2016).

ג. ביום 14 ביוני 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את: (1) התקשרות החברה, ביחד עם שותפתה בפרויקט מע"ר גני תקוה, צ.מ.ח המרמן בע"מ בהסכם למתן שירותי בניה מקבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה, לבניית מרכז מסחרי ומשרדים בשטח של כ-8,000 מ"ר עיקרי ושני בנייני מגורים בני 22 ו-23 קומות שבהם ייבנו 250 יחידות דיור, בעלות כוללת של כ-275,250 אלפי ש"ח (צמודה למדד תשומות הבניה מחודש נובמבר 2016). (2) עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, מר ארנון פרידמן. (3) עדכון מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 267א' לחוק החברות, באופן בו יתווסף מנגנון תגמול החל על נושאי משרה כפופי מנכ"ל הנמנים על קבוצת השליטה או קרובים לאלו הכלולים בקבוצת השליטה. (4) עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של סמנכ"ל מנהל אגף "אשדר בוטיק" בחברה, מר עומר גוגנהיים, קרובה של הגב' ורדה ליפשיץ, הנמנית על יחיד השליטה בחברה ושל מר אלכס ליפשיץ, דירקטור בחברה.

ד. ביום 14 ביוני 2017, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם משקיעים מסווגים לביצוע הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה הכוללת 120,000,000 אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. אגרות החוב הוקצו לניצעים במחיר של 1.055 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת בסך 126,600 אלפי ש"ח.

ה. בחודש יוני 2017, הגיעה החברה להסכמות עם נציגי בעלי זכויות בבניינים קיימים ברמת גן הכוללים 53 יחידות דיור (להלן - הדיירים), לביצוע פרויקט פינוי בינוי (להלן - הפרויקט). החברה מתכננת להקים במסגרת הפרויקט כ-180 יחידות דיור חדשות (מתוכן 53 דירות התמורה לדיירים בגין זכויותיהם בקרקע). ההסכם עם הדיירים מותנה במספר תנאים מתלים, ביניהם חתימת כל הדיירים על ההסכם עם החברה ואישור התב"ע החדשה.

ו. ביום 24 ביולי 2017, החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול מיום 20 ביולי 2017, לאשר את התקשרות החברה במתן כתב פטור למנכ"ל החברה, מר ארנון פרידמן, בהתאם לסעיף 272(ג)(3) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2017 (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 שהובאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

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

הצהרת מנהלים

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

אני, ארנון פרידמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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 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.

24-08-2017

תאריך

ארנון פרידמן, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), 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 השני 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24-08-2017

אור אריאלי, סמנכ"ל כספים

תאריך