



אשדוד חברה לבניה בע"מ
(להלן: "החברה")

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 2016

אשדר חברה לבניה בע"מ

תוכן העניינים:

- חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- חלק ב' - דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2016
- 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

23 בנובמבר, 2016

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר - ספטמבר 2016

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אשדוד חברה לבניה בע"מ (להלן: "החברה") לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 (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 2015 שפורסם ביום 16 במרס, 2016 (מס' אסמכתא: 008220-01-2016) (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- 11,309 יח"ד למגורים. חלק החברה, לא כולל שותפים ובעלי קרקע, הינו כ- 8,000 יח"ד למגורים.

החברה בוחנת את ההשפעה של יישום התקן IFRS15 (להלן – "התקן") על הדוחות הכספיים ובכוונתה לאמץ את התקן החל מהדוחות הכספיים ביניים לרבעון הראשון של שנת 2017 (לפרטים בדבר התקן ראה באור 2- "עיקרי המדיניות החשבונאית" בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה). להערכת החברה, כתוצאה מיישום לראשונה של התקן ברבעון הראשון של שנת 2017 ייזקף ליתרת העודפים ליום 1 בינואר, 2017 סך של 40-60 מליון ש"ח.

יתרת העודפים המפורטת לעיל כהשפעה של יישום לראשונה של התקן, מבוססת על הנחות הנהלת החברה לגבי שיעור השלמות הבנייה והיקפי מכירת הדירות הצפויים ליום 1 בינואר, 2017. לפיכך אין כל וודאות בדבר התממשות נתונים אלה ככל ותכניות הנהלת החברה לא יתממשו כצפוי.

2. מצב המשק וענף הנדל"ן למגורים והבניה בישראל

- השפעת מצב המשק הישראלי על תחום הנדל"ן היוזמי - 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 2016, של בנק ישראל (על פי התחזית האחרונה שעודכנה בחודש יוני 2016), עומדת על 2.4%.
- הריבית על המשכנתאות - ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי בתקופת הדוח ושיעורה עומד על 0.1% נכון לחודש נובמבר 2016. ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדירור במשק והורדתה מסייעת לעלייה ברמת הביקוש לרכישת דירות מגורים. אף על פי כן, מתחילת שנת 2016, העלו הבנקים למשכנתאות את הריבית בצורה ניכרת.
- שוק המשכנתאות – בתקופת הדוח נטל הציבור משכנתאות בסך כ- 46.7 מיליארד ש"ח¹, לעומת כ- 49.2 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ענף הנדל"ן למגורים – בתקופת הדוח נמכרו כ- 22,700 יח"ד² חדשות לציבור הרחב. כמות זו של יח"ד מהווה ירידה של כ- 8.3% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף חודש ספטמבר 2016 מסתכם ב- 29,840 דירות. מדובר בתוספת של כ- 2,510 דירות לעומת החודש המקביל אשתקד.

הערכות החברה כאמור לעיל ביחס למחירי המכירה, האומדנים, התחזיות ובעניין הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, לרבות המדיניות הממשלתית בתחום הפעילות, 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 בספטמבר 2016 :

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ו/או בשיווק ליום 30/09/16	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 30/09/16	שווי חוזי של מכירות ליום 30/09/16 לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	שווי חוזי של מכירות (חלק) ליום 30/09/16 לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	מועד סיום בניה צפוי ⁵
קרינצי החדשה (מגרשים 202-203)	רמת-גן	33%	158	150	338,125	112,708	2016-2017
פרויקטים בתמ"א 38	ר"ג, רעננה, וקרית אונו	100%	160	100	179,302	179,302	2016-2018
מגדל אשדר (בנין D)	בת ים	88%	164	136	⁶ 243,892	⁶ 214,625	2017
טריו (בנין C)	חיפה	100%	117	79	126,120	126,120	2017
אגמים (מגרש 404/3)	נתניה	100%	36	36	56,165	56,165	2017
כפר יונה	כפר יונה	100%	49	9	10,948	10,948	2018-2019
אגמים (מגרש 401/3)	נתניה	100%	62	28	51,723	51,723	2019
אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 1	טירת הכרמל	100%	37	18	19,159	19,159	2018
אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 2	טירת הכרמל	100%	33	11	12,045	12,045	2018
קרינצי החדשה (מגרש 204)	רמת-גן	33%	120	24	55,561	18,520	2019
סה"כ			936	591	1,093,040	801,315	

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 בספטמבר 2016 (אלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	יתרת מקדמות ליום 30/09/16	יתרת עלויות ליום 30/09/16	עלויות שהוכרו לרווח והפסד בתקופה 1-9/16	עלויות שהושקעו בתקופה 1-9/16	יתרת עלויות ליום 31/12/15
רחובות ההולנדית (מגרשים 119-123, 121)	רחובות	3,241	4,629	(48,980)	6,204	47,405
אשדר בהרצליה	הרצליה	5,406	16,639	(142,037)	12,276	146,400
טריו (בנין C+B+A)	חיפה	75,000	186,170	(13,314)	39,363	160,121
בתי סיידוף	ירושלים	-	21,130	-	787	20,343
קריניצי החדשה (מגרשים 202-204)	רמת-גן	94,878	157,500	-	61,431	96,069
אשדר וקאנטרי (בית 8)	נתניה	5,223	5,144	(73,965)	5,659	73,450
אשדר במרכז	כפר שלם, ת"א	-	-	(11,281)	283	10,998
מונוסון (בתים 6,7,8)	נווה מונסון	2,395	10,152	(34,088)	1,047	43,193
אגמים (בתים 404/3, 401/1, 401/2, 401/3)	נתניה	46,571	43,559	(23,831)	19,961	47,429
קרית מוצקין כורדני (זכויות בקרקע שנמכרו)	קרית מוצקין	-	-	(19,991)	767	19,224
אשדר היובל (שלב ג')	אור עקיבא	3,448	2,372	(46,195)	5,597	42,970
אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בתים 1-3	טירת הכרמל	9,084	30,938	-	30,938	-
אשדר גלי כרמל (שלב א')	טירת הכרמל	-	-	(9,137)	115	9,022
ביתר עילית (שלב ב')	ביתר עילית	4,678	3,802	(46,279)	5,504	44,577
מגדל אשדר (בניין D)	בת ים	78,342	122,774	-	49,109	73,665
פרויקטים בתמ"א 38	הרצליה, ר"ג, רעננה, ק.אונו ות"א	112,104	233,513	(45,092)	69,029	209,576
אחרים		2,591	2,148	1,638	(1,638)	2,148
סה"כ		442,961	840,470	(512,552)	306,432	1,046,590

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 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2015	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2015		סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2015	2016		אלפי ש"ח	ב- %		
מזומנים ושווי מזומנים	48,566	78,988	72,428	6,560	9%	30,422	הגידול נטו בסך של כ- 93 מיליון ש"ח ביתרות המזומנים, בהשקעות לזמן קצר ובהשקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד' ומתקבולים מרוכשי דירות במסגרת פרויקטים שבשיווק בניכוי פירעון שוטף של אגרות חוב והשקעות שוטפות במסגרת הפרויקטים שבביצוע ובקרקעות.
השקעות לזמן קצר (בעיקר ניירות ערך סחירים)	183,383	189,239	184,057	5,182	3%	5,856	
השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים	151,960	196,933	115,809	81,124	70%	44,973	
חייבים ויתרות חובה	14,005	31,387	8,403	22,894	274%	17,382	הגידול נטו בסך של כ- 23 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מגידול בחוב בעלי קרקע במסגרת פרויקטים בעסקאות קומבינציה בגני תקוה ובהרצליה.
מלאי בניינים למכירה	1,098,064	840,470	1,046,590	(206,120)	(20%)	(257,594)	הקיטון נטו, בסך של כ- 206 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע מחד 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 קרינצי החדשה ברמת גן, בטירת הכרמל ובפרויקטים של תמ"א 38.
סה"כ נכסים שוטפים	1,495,978	1,337,017	1,427,287	(90,270)	(6%)	(158,961)	

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף מאזני	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2015	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2015		סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2015	2016		אלפי ש"ח	ב- %		
הלוואות ויתרות חובה	58,586	52,994	62,564	(9,869)	(16%)	(5,981)	הקטון נטו בסך של כ- 10 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מפירעון חוב של בעל קרקע במסגרת פרויקט בעסקת קומבינציה ברמת גן, מקיזוז מקדמות ששולמו למועצה מקומית עבור היטלי פיתוח וממיון יתרות חוב בעלי קרקע מזמן ארוך לזמן קצר במסגרת פרויקט בעסקת קומבינציה בגני תקוה. מאידך מסיווג תשלומים לנותן שירותים במסגרת פרויקט של פינוי בינוי כמקדמה.
קרקעות לבניה	487,944	600,638	554,287	46,351	8%	112,694	הגידול נטו בסך של כ- 46 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מתשלום היטלי השבחה ופיתוח במסגרת פרויקט בעסקת קומבינציה בגני תקוה, מתשלומים עבור רכישת קרקעות והוצאות פיתוח במסגרת פרויקטים בהם זכתה החברה במכרזים בטירת הכרמל, קרית מוצקין וחיפה וכן מהשקעות נוספות במלאי קרקעות. מאידך בוצע סווג של עלויות קרקע לסעיף מלאי בניינים למכירה בפרויקטים בתמ"א 38, בקריינצי החדשה ברמת גן ובטירת הכרמל.
נדל"ן להשקעה	24,745	25,875	25,875	0	0%	1,130	השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע מעדכון שווי של הנכס בהתאם להערכת שווי שהתקבלה ליום 31 בדצמבר, 2015.
מסים נדחים	52,587	50,352	52,563	(2,211)	(4%)	(2,235)	הקטון נטו ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 בסך של כ- 2 מליון ש"ח נובע משינוי בשיעור המס החל מיום 1 בינואר 2016 ומתנועה נטו בחבות המס.
נכסים לא שוטפים אחרים	22,574	27,258	24,338	2,920	12%	4,684	הגידול נטו בסך של כ- 3 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 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	646,436	756,818	719,627	37,191	5%	110,382	-
סה"כ נכסים	2,142,414	2,093,835	2,146,914	(53,079)	(2%)	(48,579)	

ג. התחייבויות כללי

סעיף מאזני	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2015	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2015		סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2016	2015		אלפי ש"ח	ב- %		
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ובגין אגרות חוב	849,296	811,359	845,390	3,906	0%	37,937	הגידול נטו בסך של כ- 4 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד' ומנגד מפירעונות שוטפים של אגרות חוב ומקיטון בנטו של אשראי בנקאי. ר' הסברים להלן (סעיפים ד'-ה').

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף מאזני	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2015	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2015		סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2016	2015		אלפי ש"ח	ב- %		
אשראי מתאגידים בנקאיים	166,922	94,620	121,166	45,756	38%	72,302	הגידול נטו בסך של כ- 46 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מהחלפה של הלוואה לזמן ארוך באשראי לזמן קצר בפרויקט כפר יונה ומנגד מפירעון של אשראי מתאגידים בנקאיים בעיקר בגין פרויקטים במודיעין וברמת אפעל.
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ושל אגרות חוב	118,091	195,888	194,836	(76,745)	(39%)	(77,797)	הקיטון נטו ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מקיטון בחלויות השוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי בפרויקט כפר יונה ומפירעון מלוא אגרות חוב סדרה ב' ומנגד מגידול בחלויות השוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי בפרויקט אגמים.
מקדמות מרוכשי דירות	442,961	619,544	531,712	(88,751)	(17%)	(176,583)	עיקר הקיטון נטו ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בשל זקיפת הכנסות ממכירת יח"ד לדוח רווח או הפסד בסך של כ- 566 מליון ש"ח ומנגד ממקדמות שהתקבלו בסך של כ- 478 מליון ש"ח.
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	145,264	135,548	170,994	(25,730)	(15%)	9,716	במהלך התקופה נוצרה התחייבות בגין שירותי בניה בפרויקט קריינצי החדשה ברמת גן ובמסגרת פרויקט תמ"א 38 ברמת גן. מנגד נגרעה התחייבות בגין מסירת דירות לבעלי קרקע בעיקר בפרויקטים בהרצליה, בירושלים ובפרויקט תמ"א 38 בקרית אונו ובתל אביב.
התחייבויות שוטפות אחרות	132,186	129,469	111,142	21,044	19%	2,717	יתרת התחייבויות שוטפות אחרות כוללת יתרת ספקים, זכאים ויתרות זכות, מסים לשלם והפרשה לגמר ולתביעות משפטיות.
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,005,424	1,175,069	1,129,850	(124,426)	(11%)	(169,645)	

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף מאזני	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2015	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2015		סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2016	2015		אלפי ש"ח	ב- %		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	6,055	6,969	18,604	(12,549)	(67%)	(914)	הקטון ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע מפירעון הלוואה בפרויקט טריו ומסיווג של הלוואה בפרויקט אגמים לחלות שוטפת.
אגרות חוב	558,228	513,882	510,784	47,444	9%	44,346	הגידול נטו ביתרת אגרות החוב ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע מהנפקה של אגרות חוב בדרך של הרחבות סדרה ד' שבוצעו בחודשים מרס ואפריל 2016 בסך של כ- 129 ו- 32 מליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה) בהתאמה. מנגד מפירעון שוטף של אגרות חוב (סדרות א' ו- ג') בסך של כ- 93 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	2,101	1,692	1,589	512	32%	409	השינוי ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מקטון בהתחייבות למסים נדחים.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	566,384	522,543	530,977	35,407	7%	43,841	
סה"כ התחייבויות	1,571,808	1,697,612	1,660,827	(89,019)	(5%)	(125,804)	

ו. הון עצמי

סעיף מאזני	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2015	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2015		סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	הסברי החברה
	2016	2015		אלפי ש"ח	ב- %		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	521,948	444,501	485,836	36,112	7%	77,447	השינוי במהלך שנת 2016 נובע בעיקר מרווח נקי בתקופה בסך של כ- 65 מליון ש"ח, מרווח כולל אחר בסך של כ- 2 מליון ש"ח ומדיבידנד שחולק ביום 29 במרס, 2016 בסך של כ- 31 מליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	79	301	251	(172)	(69%)	(222)	השינוי במהלך התקופה נובע מחלק זכויות המיעוט בהפסדי שותפות "נאות אשר בת ים".
סה"כ הון עצמי	522,027	444,802	486,087	35,940	7%	77,225	

5. תוצאות הפעילות

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

ליום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		הפניה להסבר	סעיף תוצאתי
	2015	2016	2015	2016		
899,155	249,243	374,217	615,168	650,663	א	הכנסות ממכירת יח"ד למגורים, קרקעות, מתן שירותים והכנסות משכירות וניהול
754,799	210,849	287,430	531,000	513,102	א	עלות יח"ד למגורים, קרקעות, שירותים שניתנו ועלות השכירות והניהול
153,356	38,394	86,787	84,168	137,561	ב	רווח גולמי
1,130	-	-	-	(46)		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
20,525	4,231	4,515	15,768	13,488	ג	הוצאות מכירה ושיווק
27,435	6,939	8,628	19,462	21,635	ד	הנהלה וכלליות
3,819	257	206	4,013	49		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
110,345	27,481	73,850	52,951	102,441		רווח תפעולי
10,101	6,227	4,942	8,701	10,409	ה	הוצאות מימון, נטו
136	636	477	1,337	840		חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות
28,999	5,656	16,995	12,841	25,887		מיסים על הכנסה
71,109	14,962	51,436	30,072	65,305		רווח נקי (הפסד)

הסברים לתוצאות הפעילות:**א. הכנסות**

היקף ההכנסות ממכירת דירות למגורים בתקופת הדוח עלה בכ- 35 מיליון ש"ח (גידול של כ-6%) לעומת התקופה המקבילה אשתקד. במהלך התקופה אכלסה החברה 408 יח"ד לעומת 482 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. ההבדלים בין היקף ההכנסות לבין מספר היחידות שאוכלסו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעים משוני בתמהיל הפרויקטים והדירות שאוכלסו. במהלך תקופת הדוח הסתיימו ואוכלסו כמעט במלואם פרויקטים אשר בהרצליה, ביתר עליית (שלב ב'), "אשדר וקאנטרי" בנתניה, "אשדר היובל" באור עקיבא, "רחובות ההולנדית" (מגרשים 116-119) ברחובות ופרויקט תמ"א 38 בקרית אונו. כמו כן הסתיימו ואוכלסו במלואו פרויקט תמ"א 38 בתל אביב וכן אוכלסו יחידות דיור בפרויקטים שהסתיימו בתקופות קודמות בעיקר "אשדר במרכז" כפר שלם בתל אביב, "אגמים" בנתניה, "אשדר גלי כרמל" (שלב א') בטירת הכרמל, "טריו" בחיפה ו"מונסון" (שלבים א' ו- ב') ביהוד-מונסון. הגידול בהכנסות ברבעון השלישי של שנת 2016 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מגידול במספר הדירות שאכלסה החברה: 283 יח"ד במהלך הרבעון השלישי של שנת 2016 לעומת 181 יח"ד ברבעון המקביל אשתקד ומשוני בתמהיל הפרויקטים והדירות שאוכלסו.

ב. רווח גולמי

העלייה בשיעור הרווח הגולמי, ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, נובעת מהשוני בתמהיל הפרויקטים ובתמהיל הדירות שאוכלסו. שיעור הרווח הגולמי לתשעת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 הינו כ- 21% ו- 23% בהתאמה מסך הכנסות החברה לאותן תקופות, לעומת שיעור של כ- 14% ו- 15% בהתאמה בתקופות המקבילות אשתקד ולעומת שיעור של כ- 17% בשנת 2015.

ג. הוצאות מכירה ושיווק

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

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות, ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהפרשה למענקים. זאת לאור הגידול ברווח לפני מס, ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, אשר משפיע על ההפרשה למענקים.

ה. הוצאות והכנסות מימון

הוצאות המימון נטו לתקופת הדוח וברבעון השלישי של שנת 2016 הסתכמו לסך של כ- 10 מליון ש"ח ו- 5 מליון ש"ח בהתאמה, לעומת הוצאות מימון נטו בסך של כ- 9 מליון ש"ח ו- 6 מליון ש"ח בהתאמה בתקופות המקבילות 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 30 בספטמבר 2016:

מס' יח"ד שאוכלסו וזכויות בקרקע שנמסרו *						
שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד (בפרויקט *)	מצטבר עד ליום 31.12.15	בתקופה 1-9/16	מצטבר עד ליום 30.09.16	יתרה ** לאכלוס ליום 30.09.16
"אשדר גלי כרמל" טירת הכרמל (שלב 1א)	100%	46	45	1	46	-
"אשדר גלי כרמל" טירת הכרמל (שלב 2א)	100%	46	44	2	46	-
"אשדר גלי כרמל" טירת הכרמל (שלב 3א)	100%	46	39	7	46	-
פרויקט "one" בת-ים (בית C)	88%	96	95	-	95	1
"אשדר במרכז" תל אביב	100%	85	75	10	85	-
אשדר בהרצליה	100%	59	-	47	47	12
ביתר עילית (שלב ב')	100%	72	-	67	67	5
מונוסון (בית 8)	100%	44	42	1	43	1
מונוסון (בית 7)	100%	44	37	5	42	2
מונוסון (בית 6)	100%	42	30	11	41	1
"טריוו" חיפה (בית A)	100%	89	87	1	88	1
"טריוו" חיפה (בית B)	100%	96	87	5	92	4
"סיידוף" מגדל ומבנה לשימור	50%	99	85	-	85	14
"אגמים" נתניה (401/1)	100%	64	59	4	63	1
"אגמים" נתניה (401/2)	100%	64	53	11	64	-
רחובות ההולנדית (מגרשים 122-123)	50%	50	49	1	50	-
רחובות ההולנדית (מגרשים 120-121)	50%	50	49	1	50	-
רחובות ההולנדית (מגרשים 118-119)	50%	50	-	49	49	1
רחובות ההולנדית (מגרשים 116-117)	50%	50	-	42	42	8
אשדר היובל (שלב ג')	100%	64	-	61	61	3
אשדר וקאנטרי (בית 8)	100%	68	-	65	65	3
תמ"א 38 (הרצוג רעננה, לייב יפה הרצליה, מנורה תל אביב, צה"ל ק.אונו)	100%	28	7	17	24	4
סה"כ		1,352	883	408	1,291	61

(*) כולל חלק שותפים ושרותי בניה, לא כולל יח"ד של בעלי קרקע בקומבינציה בעין ובפינוי בינוי.
 (**) ליום 30 בספטמבר 2016 וסמוך למועד פרסום הדוח נמכרו מתוך יתרת יח"ד לאכלוס 32 יח"ד. (לפרטים אודות יח"ד שנמכרו בסמוך למועד פרסום זה ר' סעיף 5.7).

5.3 נזילות ומקורות מימון

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

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

ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 30 בספטמבר 2016		
אלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	אלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	
121,166	5.6	166,922	8.0	אשראי לזמן קצר
37,427	1.7	47,242	2.2	אשראי מספקים ונתוני שירותים
531,712	24.8	442,961	21.2	מקדמות מרוכשי דירות
77,369	3.6	12,320	0.6	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
646,855	30.1	670,054	32.0	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
246,298	11.6	232,309	11.1	התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות בגין עסקאות קומבינציה ויתרות זכות אחרות)
486,087	22.6	522,027	24.9	הון

5.5 החברה נבחנת מעת לעת על ידי חברת הדירוג מדרוג בע"מ (להלן: "מדרוג") בגין יכולת מימון פירעון התחייבויותיה.

ביום 15 במרס 2016, אישרה מדרוג מחדש דירוג A3 באופק יציב לסדרות אגרות חוב א', ב', ג' ו-ד' של החברה וכן קבעה דירוג A3 באופק יציב להרחבת סדרת אגרות חוב ד' של החברה. לדוח הדירוג ראו דיווח מיידים של החברה מיום 15 במרס 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-007080).

לפרטים נוספים אודות דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור, ראה סעיף 12 להלן.

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 מידי מיום 23 בנובמבר, 2016 (אסמכתא: 2016-01-081381).

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):

1-9/2016				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
29%	8,360	19,991	28,351	קרקעות
26%	96,945	272,982	369,927	ייזום ובניה - מזומן
14%	27,311	169,023	196,334	ייזום ובניה - קומבינציה (*)
-	4,945	(1,088)	3,857	אחרות
23%	137,561	460,908	598,469	סה"כ
-	-	52,194	52,194	קומבינציה עם בעלי קרקע (**)
21%	137,561	513,102	650,663	סה"כ כולל קומבינציה עם בעלי קרקע

1-9/2015				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי (***)	עלויות	הכנסות	
15%	60,970	336,922	397,892	ייזום ובניה - מזומן
10%	18,630	164,210	182,840	ייזום ובניה - קומבינציה (*)
-	4,568	27	4,595	אחרות
14%	84,168	501,159	585,327	סה"כ
-	-	29,841	29,841	קומבינציה עם בעלי קרקע (**)
14%	84,168	531,000	615,168	סה"כ כולל קומבינציה עם בעלי קרקע

1-12/2015				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
19%	123,166	520,262	643,428	ייזום ובניה - מזומן
12%	24,287	184,907	209,194	ייזום ובניה - קומבינציה (*)
-	5,903	1,111	7,014	אחרות
18%	153,356	706,280	859,636	סה"כ
-	-	39,519	39,519	קומבינציה עם בעלי קרקע (**)
17%	153,356	745,799	899,155	סה"כ כולל קומבינציה עם בעלי קרקע

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

5.7 להלן נתונים לגבי עסקאות שנחתמו בתקופה למכירת יח"ד ומגרשים⁸ :

1-9/2016					
שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	עלויות צפויות ⁹	היקף חוזים שנחתמו	מס' יח"ד שנמכרו ¹¹	
29%	8,360	19,991	28,351	-	קרקעות ¹⁰
21%	57,977	219,401	277,378	166	ייזום ובניה - מזומן
17%	28,715	137,170	165,885	74	ייזום ובניה - קומבינציה
20%	95,052	376,562	471,614	240	סה"כ

בתקופה מיום 1 באוקטובר 2016 עד בסמוך למועד פרסום זה, מכרה החברה 16 יח"ד (חלק החברה כ- 14 יח"ד) בהיקף של כ- 29 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 24 מיליוני ש"ח).

1-9/2015					
שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	עלויות צפויות ⁹	היקף חוזים שנחתמו	מס' יח"ד שנמכרו ¹¹	
68%	913	430	1,343	2	קרקעות
21%	83,224	306,876	390,100	251	ייזום ובניה - מזומן
18%	42,113	186,997	229,110	104	ייזום ובניה - קומבינציה
20%	126,250	494,303	620,553	357	סה"כ

1-12/2015					
שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	עלויות צפויות ⁹	היקף חוזים שנחתמו	מס' יח"ד שנמכרו ¹¹	
62%	1,182	733	1,915	3	קרקעות
22%	104,679	374,256	478,935	305	ייזום ובניה - מזומן
18%	51,474	229,135	280,609	126	ייזום ובניה - קומבינציה
21%	157,335	604,124	761,459	434	סה"כ

⁸ הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה ביח"ד ובאלפי ש"ח.

⁹ עלויות ממוצעות מתוך סך עלויות צפויות בפרויקט, ללא הוצאות מימון. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה נכון לתאריך הדוח.

¹⁰ כולל זכויות שנמכרו בקרקע בקרית מוצקין לבניית 82 יח"ד.

¹¹ מס' יח"ד שנמכרו כולל שותפים בתקופה ינואר- ספטמבר 2016 הינו 298 יח"ד, בתקופה ינואר- ספטמבר 2015 הינו 432 יח"ד ולשנת 2015 הינו 534 יח"ד. הירידה בהקיפי המכירות של החברה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בשל קיטון במלאי הדירות הנמצא בשיווק בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בין היתר, בשל עיכובים ודחיות בהבשלת פרויקטים וקבלת היתרי בניה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2015	2016	
245,039	199,549	190,906		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא רכישת קרקעות
(273,463)	(178,407)	(73,512)		רכישת קרקעות
(28,424)	21,142	117,394		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
59,106	23,907	(85,748)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
23,758	(14,471)	(25,086)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
54,440	30,578	6,560		עלייה במזומנים ושווי מזומנים
17,988	17,988	72,428		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
72,428	48,566	78,988		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

✓ **פעילות שוטפת** - במהלך תקופת הדוח נוצר לחברה תזרים חיובי נטו (לאחר רכישת קרקעות) בסך של כ- 117 מליון ש"ח לעומת תזרים חיובי נטו (לאחר רכישת קרקעות) בסך של כ- 21 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים שלילי נטו (לאחר רכישת קרקעות) בסך של כ- 28 מליון ש"ח בשנת 2015. ירידה במקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 89 מליון ש"ח, ירידה בסעיף מלאי בניינים למכירה בסך של כ- 236 מליון ש"ח, עלייה בסעיף קרקעות לבניה בסך של כ- 74 מליון ש"ח ומסים על הכנסה בסך של כ- 26 מליון ש"ח היוו את הפעילות השוטפת העיקרית, כמפורט בדוחות על תזרימי המזומנים בדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2016.

✓ **פעילות השקעה** - תזרימי המזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ- 86 מליון ש"ח לעומת תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ- 24 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ- 59 מליון ש"ח בשנת 2015. התזרים השלילי מפעילות השקעה בתקופה נבע בעיקר מהפקדת כספים בפקדונות בתאגידים בנקאיים בסך של כ- 93 מליון ש"ח ומאידך ממימוש ניירות ערך סחירים בסך של כ- 3 מליון ש"ח ומקיטון בסעיף חובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו, בסך של כ- 5 מליון ש"ח.

✓ **פעילות מימון** - תזרימי המזומנים אשר שימשו לפעילות המימון במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ- 25 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות מימון בסך של כ- 14 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים אשר נבעו מפעילות מימון בסך של כ- 24 מליון ש"ח בשנת 2015. במהלך התקופה הנפיקה החברה אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ד') בסך של כ- 161 מליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה) ונטלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 46 מליון ש"ח. מנגד פרעה החברה במהלך התקופה סך של כ- 135 מליון ש"ח אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ג'), פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 65 מליון ש"ח ושילמה דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ- 31 מליון ש"ח.

7. עמידה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה כלפי תאגיד בנקאי

החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי כי היחס 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 רבעון¹².

לאמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב ראה סעיף 12' 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 בספטמבר 2016, עומד יחס החוב הפיננסי נטו מחולק ב-CAP נטו מתואם על שיעור של 44.7% (נמוך מ- 75%) וסך ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) על סך של כ- 522 מיליון ש"ח (גבוה מ- 300 מיליון ש"ח). לפיכך, עומדת החברה בהתחייבויותיה כאמור לעיל.

8. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. ביום 8 בפברואר 2016 התקיימו מלוא התנאים המתלים והושלמה עסקה שנחתמה ביום 15 בדצמבר, 2015 במסגרתה התקשרה החברה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכשת") בהסכם למכירת מלוא זכויות והתחייבויות החברה הנובעים מזכייית החברה במכרז של משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל בשכונת כורדני בקרית מוצקין, בו זכתה החברה ביום 15 בפברואר 2015 (להלן: "המקרקעין"). בתמורה למכירת זכויות והתחייבויות החברה בגין המקרקעין התחייבה הרוכשת לשלם לחברה סך של כ- 28 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ולגרום להשבת ערבות בנקאית שהמציאה החברה לידי משרד הבינוי בהתאם לתנאי המכרז. השלמת המכירה הייתה כפופה לקבלת אישור משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "התנאים המתלים").

ב. ביום 8 במרס, 2016 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 32,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.16 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. היום הקובע נקבע ליום 17 במרס, 2016 והדיבידנד שולם ביום 29 במרס, 2016. 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 יהיו כ- 1.814 ש"ח לכל אופציה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 9 במרס, 2016 (אסמתכא: 2016-01-002649).

ג. ביום 22 במרס 2016, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת סדרה הכוללת 128,500,000 אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. אגרות החוב הוקצו לניצעים במחיר של 1.0255 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 131,777 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 22 במרס, 2016 (אסמתכא: 2016-01-011241).

ד. ביום 14 באפריל 2016, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם משקיעים מסווגים לביצוע הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה הכוללת 31,500,000 אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. אגרות החוב הוקצו לניצעים במחיר של 1.022 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 32,193 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 14 באפריל, 2016 (אסמתכא: 2016-01-049234).

¹² למשמעות ההגדרות "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי מתואם", "CAP נטו מתואם" ו- "הון עצמי" ראה הערה 1 בסעיף 4.3.2.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

- ה. לפרטים אודות התקשרות החברה ושותפותיה בהסכם לביצוע שירותי בניה עם בעלת השליטה בחברה בפרויקט קריניצי החדשה, ראו דיווח מיידי מיום 24 במאי 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-032259).
- ו. ביום 24 במאי 2016, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי לחכירת מגרשים 102-103 בשכונת קריית אליעזר בחיפה. התמורה בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 213 יחידות דיור, הינה בסך של כ- 21,230 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף כ- 4,035 אלפי ש"ח (צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר 2015) בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 7,226 ש"ח למ"ר (צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אפריל 2016) בתוספת מע"מ. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל במהלך שנת 2017 ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כשנתיים. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 25 במאי 2016 (אסמכתא : 2016-01-033531).
- ז. ביום 30 במאי 2016, חתמו החברה וחברה צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן - "השותפה") על הסכם לפיו יוקצו לחברה 50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה פרטית, אשר מוחזקת על ידי השותפה (להלן - "החברה המשותפת"), אשר התקשרה עם מספר בעלי זכויות בבניינים קיימים ברחובות יצחק שדה, משה דיין, הפלמ"ח והגיבור האלמוני בתל אביב הכוללים 206 יחידות דיור (להלן - "הדיירים"), לביצוע פרויקט פינוי בינוי (להלן - "הפרויקט"). החברה המשותפת מתכננת להקים במסגרת הפרויקט כ- 630 יחידות דיור חדשות (מתוכן 206 דירות התמורה לדיירים בגין זכויותיהם בקרקע). ההסכם עם הדיירים מותנה במספר תנאים מתלים, ביניהם חתימת כל הדיירים על ההסכם עם החברה המשותפת ואישור התב"ע החדשה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 31 במאי 2016 (אסמכתא : 2016-01-039876).
- ח. ביום 31 במאי 2016, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי לחכירת מגרשים 2008, 4007 ו-4009 בשכונת החותרים בטירת הכרמל. התמורה בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 244 יחידות דיור, הינה בסך של כ- 3,334 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף כ- 29,280 אלפי ש"ח (צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר 2015) בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 6,979 ש"ח למ"ר (צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אפריל 2016) בתוספת מע"מ. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל לקראת סוף שנת 2017 או בתחילת שנת 2018 ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כשלוש שנים. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 1 ביוני 2016 (אסמכתא : 2016-01-041955).
- ט. ביום 5 ביולי 2016, התקשרה החברה, ביחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן - "היזמים") עם בעלי הקרקע האחרונים עימם היו חילוקי דעות, בפרויקט מע"ר גני תקווה (בניין צפוני, בניין דרומי ומסחר) (להלן - "הפרויקט"). הצדדים התקשרו בתוספת להסכם המסדירה מחדש את לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט באופן שמייתר את חילוקי הדעות עמם. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 6 ביולי 2016 (אסמכתא : 2016-01-075646).
- י. בהמשך לתובענה שהומצאה לחברה ביום 1 בנובמבר 2015 ובה בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו – 2006, בדבר הפרה לכאורה של חוק חנייה לנכים, התשנ"ד - 1993 וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998, ביום 6 באוקטובר 2016, החליט בית המשפט לאשר את בקשת הצדדים לסיום ההליך נגד החברה וקבע תשלום גמול למבקש האישור ותשלום שכר טרחה זניחים לחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 9 באוקטובר 2016 (אסמכתא : 2016-01-060903).

9. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

- הסמכות בנוגע לחשיפות לסיכוני שוק ואמצעי הפיקוח :

האחראית 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- 389 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.

- 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 30 בספטמבר 2016 לחברה אין פוזיציות בנגזרים.**10. מאזן הצמדה ומבחני רגישות**

להלן דוח בסיסי הצמדה של החברה ליום 30 בספטמבר, 2016 (באלפי ש"ח):

סה"כ	מטבע מקומי		
	צמוד מדד	לא צמוד	
78,988	-	78,988	מזומנים ושווי מזומנים
189,239	-	189,239	השקעות לזמן קצר (בעיקר השקעה בניירות ערך סחירים)
196,933	-	196,933	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים
182	160	22	לקוחות רוכשי משרדים ושוכרים
31,205	243	30,962	חייבים ויתרות חובה
840,470	-	840,470	מלאי בניינים למכירה
600,638	-	600,638	קרקעות לבניה
25,875	-	25,875	נדל"ן להשקעה
52,609	7,774	44,835	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
16,287	-	16,287	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,792	-	8,792	השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
50,352	-	50,352	מסים נדחים
86	-	86	נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
2,179	-	2,179	רכוש קבוע, נטו
2,093,835	8,177	2,085,658	סה"כ נכסים
166,922	-	166,922	אשראי מתאגידים בנקאיים
442,961	-	442,961	מקדמות מרוכשי דירות
47,242	-	47,242	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
26,808	6,066	20,742	זכאים ויתרות זכות
28,947	-	28,947	מסים שוטפים לשלם
145,264	-	145,264	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
29,189	-	29,189	הפרשה לתביעות ולגמר עבודות
12,320	6,920	5,400	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (לרבות חלויות שוטפות)
670,054	389,464	280,590	אגרות חוב (לרבות חלויות שוטפות)
1,652	-	1,652	מסים נדחים
449	449	-	התחייבות למוכר קרקע
1,571,808	402,899	1,168,909	סה"כ התחייבויות
522,027			הון

להלן דוח בסיסי הצמדה של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 (באלפי ש"ח):

סה"כ	מטבע מקומי		
	צמוד מדד	לא צמוד	
72,428	-	72,428	מזומנים ושווי מזומנים
184,057	-	184,057	השקעה בניירות ערך סחירים
115,809	-	115,809	פקדונות והשקעה בניירות ערך סחירים במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים
589	565	24	לקוחות רוכשי משרדים ושוכרים
7,814	-	7,814	חייבים ויתרות חובה
1,046,590	-	1,046,590	מלאי בניינים למכירה
554,287	-	554,287	קרקעות לבניה
25,875	-	25,875	נדל"ן להשקעה
62,564	17,053	45,511	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
15,855	-	15,855	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,340	-	6,340	השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
52,563	-	52,563	מסים נדחים
2,143	-	2,143	רכוש קבוע, נטו
2,146,914	17,618	2,129,296	סה"כ נכסים
121,166	-	121,166	אשראי מתאגידים בנקאיים
531,712	-	531,712	מקדמות מרוכשי דירות
37,427	-	37,427	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
25,162	4,608	20,554	זכאים ויתרות זכות
18,744	-	18,744	מסים שוטפים לשלם
170,994	-	170,994	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
29,809	-	29,809	הפרשה לתביעות ולגמר עבודות
77,369	7,569	69,800	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (לרבות חלויות שוטפות)
646,855	527,498	119,357	אגרות חוב (לרבות חלויות שוטפות)
38	-	38	התחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,102	-	1,102	מסים נדחים
449	449	-	התחייבות למוכר קרקע ז"א
1,660,827	540,124	1,120,703	סה"כ התחייבויות
486,087			הון

**להלן טבלאות רגישות למכשירים רגישים ליום 30 בספטמבר 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		המכשיר הרגיש
ירידה של	עליה של		עליה של	עליה של	
1%	2%		1%	2%	
2%	1%				
(8)	(4)	403	4	8	לקוחות חייבים ויתרות חובה
(155)	(78)	7,774	78	155	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
121	61	(6,066)	(61)	(121)	זכאים ויתרות זכות
159	79	(7,931)	(79)	(159)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
8,268	4,134	(413,415)	(4,134)	(8,268)	אגרות חוב
9	4	(449)	(4)	(9)	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
8,394	4,196	(419,684)	(4,196)	(8,394)	

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של	עליה של		עליה של	ירידה של	
2%	5%		2%	5%	
(176)	(440)	8,792	176	440	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(3,895)	(9,737)	194,732	3,895	9,737	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
ירידה של	ירידה של		עליה של	עליה של 2%	
2%	1%		1%		
(434)	(217)	21,705	217	434	חייבים ויתרות חובה
(441)	(221)	22,071	221	441	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
3,338	1,669	(166,922)	(1,669)	(3,338)	אשראי מתאגידים בנקאיים
108	54	(5,400)	(54)	(108)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
2,571	1,285	(128,546)	(1,285)	(2,571)	

להלן טבלאות רגישות למכשירים רגישים ליום 31 בדצמבר 2015, 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%	
(11)	(6)	565	6	11	המכשיר הרגיש
(341)	(171)	17,053	171	341	לקוחות חייבים ויתרות חובה
92	46	(4,608)	(46)	(92)	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
174	87	(8,720)	(87)	(174)	זכאים ויתרות זכות
10,396	5,198	(519,782)	(5,198)	(10,396)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
9	4	(449)	(4)	(9)	אגרות חוב
10,319	5,158	(515,941)	(5,158)	(10,319)	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%	
(317)	(127)	6,340	127	317	המכשיר הרגיש
(10,015)	(4,006)	200,308	4,006	10,015	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		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
(46)	(23)	2,278	23	46	המכשיר הרגיש
(743)	(371)	37,140	371	743	חייבים ויתרות חובה
2,423	1,212	(121,166)	(1,212)	(2,423)	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
1,388	694	(69,377)	(694)	(1,388)	אשראי מתאגידים בנקאיים
3,022	1,512	(151,125)	(1,512)	(3,022)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים

11. היבטי ממשל תאגידי

נוהל עסקאות זניחות

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו סעיף 11 בפרק ב' 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 30/09/16	משוערך (לפי תנאי ההצמדה) ליום 30/09/16	סכום ריבית צבורה ליום 30/09/16	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/09/16 ⁽¹⁾	שווי בורסאי ליום 30/09/16	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	326,481	5,278	332,394	350,799	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	55,550	57,355	788	57,070	62,616	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' ⁽²⁾	6.5.15	מהותי	281,020	281,020	281,020	2,951	280,590	297,066	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				608,592	664,856	9,017	670,054	710,481						

(1) כולל יתרת פרמיה בסך של כ- 6,027 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה א'), ניכיון בסך של כ- 289 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ג') וכן יתרת ניכיון בסך של כ- 431 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ד').

(2) למידע נוסף ר' סעיפים 81 ו-82.

(3) ביום 1 ביולי 2016 נפרעו אגרות חוב (סדרה ב') במלואן והתמורה שולמה במלואה.

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 בע"מ (1975)	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 30 בספטמבר 2016, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) מסתכם לכ-522 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 בספטמבר 2016 היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים הינו 52.7%.

לעניין ס"ק 2 זה:

"חוב פיננסי נטו", פירוש, 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 בספטמבר 2016, יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) הינו 34.7%.

(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 - רווח 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) ששוערד, יתווספו/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>תאריך מתן הדירוג</u>	<u>שם החברה המדרגת</u>	<u>דירוג במועד דוח זה</u>	<u>דירוג במועד ההנפקה</u>	
15.3.2016	מידרוג	A3	A1	א'
15.3.2016	מידרוג	A3	A3	ג'
15.3.2016	מידרוג	A3	A3	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: 23/11/2016

חלק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2016

אשדר חברה לבניה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2016

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
12-18	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 בספטמבר 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2015	2016
2015	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

72,428	48,566	78,988	מזומנים ושווי מזומנים
184,057	183,383	189,239	השקעות לזמן קצר
115,809	151,960	196,933	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים
8,403	14,005	31,387	חייבים ויתרות חובה
1,046,590	1,098,064	840,470	מלאי בניינים למכירה
1,427,287	1,495,978	1,337,017	

נכסים לא שוטפים

62,564	58,586	52,695	הלוואות ויתרות חובה
6,340	6,145	8,792	השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
15,855	14,136	16,287	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
554,287	487,944	600,638	קרקעות לבניה
25,875	24,745	25,875	נדל"ן להשקעה
2,143	2,293	2,179	רכוש קבוע
52,563	52,587	50,352	מסים נדחים
719,627	646,436	756,818	
2,146,914	2,142,414	2,093,835	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2015	2016
2015	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

121,166	94,620	166,922	אשראי מתאגידים בנקאיים
58,765	58,771	6,265	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
136,071	137,117	111,826	חלויות שוטפות של אגרות חוב
531,712	619,544	442,961	מקדמות מרוכשי דירות
37,427	61,913	47,242	התחייבויות לקבלני ביצוע, ספקים ולנותני שירותים
27,315	29,164	27,420	הפרשות לגמר
2,494	2,444	1,769	הפרשות לתביעות משפטיות
170,994	135,548	145,264	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
18,744	5,012	28,947	מסים שוטפים לשלם
25,162	30,936	26,808	זכאים ויתרות זכות
1,129,850	1,175,069	1,005,424	

התחייבויות לא שוטפות

18,604	6,969	6,055	הלוואות מתאגידים בנקאיים
510,784	513,882	558,228	אגרות חוב
449	448	449	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
38	194	-	התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,102	1,050	1,652	מסים נדחים
530,977	522,543	566,384	

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
446	341	618	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
177,628	136,541	211,666	יתרת רווח
3,055	2,912	4,957	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

485,836	444,501	521,948	
251	301	79	
486,087	444,802	522,027	סה"כ הון
2,146,914	2,142,414	2,093,835	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אור אריאלי	ארנון פרידמן	גיל גירון	23 בנובמבר, 2016
המנהלת האחראית	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
לענייני הכספים			

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
892,825	247,504	372,922	610,694	647,167	הכנסות ממכירת דירות, קרקעות ומתן שירותים
6,330	1,739	1,295	4,474	3,496	הכנסות משכירות וניהול
899,155	249,243	374,217	615,168	650,663	סה"כ הכנסות
743,993	210,286	287,242	529,494	512,552	עלות מכירת דירות, קרקעות והשירותים שניתנו
1,806	563	188	1,506	550	עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם
745,799	210,849	287,430	531,000	513,102	סה"כ עלות המכירות והשירותים
153,356	38,394	86,787	84,168	137,561	רווח גולמי
1,130	-	-	-	(46)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
20,525	4,231	4,515	15,768	13,488	הוצאות מכירה ושיווק
27,435	6,939	8,628	19,462	21,635	הוצאות הנהלה וכלליות
3,819	257	206	4,013	49	הכנסות אחרות, נטו
110,345	27,481	73,850	52,951	102,441	רווח תפעולי
8,024	342	1,284	6,113	3,995	הכנסות מימון
(18,125)	(6,569)	(6,226)	(14,814)	(14,404)	הוצאות מימון
(136)	(636)	(477)	(1,337)	(840)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
100,108	20,618	68,431	42,913	91,192	רווח לפני מסים על ההכנסה
28,999	5,656	16,995	12,841	25,887	מסים על הכנסה
71,109	14,962	51,436	30,072	65,305	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
845	(45)	1,136	702	1,902	רווח (הפסד) בגין נכס פיננסי זמין למכירה
71,954	14,917	52,572	30,774	67,207	סה"כ רווח כולל
71,441	15,021	51,489	30,354	65,477	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
(332)	(59)	(53)	(282)	(172)	בעלי מניות החברה
					זכויות שאינן מקנות שליטה
71,109	14,962	51,436	30,072	65,305	
72,286	14,976	52,625	31,056	67,379	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(332)	(59)	(53)	(282)	(172)	בעלי מניות החברה
					זכויות שאינן מקנות שליטה
71,954	14,917	52,572	30,774	67,207	
0.36	0.08	0.26	0.15	0.33	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)	446	177,628	3,055	(3,810)	485,836	251	486,087
-	-	-	-	65,477	-	-	65,477	(172)	65,305
-	-	-	-	-	1,902	-	1,902	-	1,902
-	-	-	-	65,477	1,902	-	67,379	(172)	67,207
-	-	-	-	(31,439)	-	-	(31,439)	-	(31,439)
-	-	-	172	-	-	-	172	-	172
203,249	108,372	(3,104)	618	211,666	4,957	(3,810)	521,948	79	522,027
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)	11	118,959	2,210	(3,810)	425,887	583	426,470
-	-	-	-	30,354	-	-	30,354	(282)	30,072
-	-	-	-	-	702	-	702	-	702
-	-	-	-	30,354	702	-	31,056	(282)	30,774
-	-	-	-	(12,772)	-	-	(12,772)	-	(12,772)
-	-	-	330	-	-	-	330	-	330
203,249	108,372	(3,104)	341	136,541	2,912	(3,810)	444,501	301	444,802

יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (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 בספטמבר, 2016

יתרה ליום 1 בינואר, 2015 (מבוקר)

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

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015

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)	561	160,177	3,821	(3,810)	469,266	132	469,398
-	-	-	-	51,489	-	-	51,489	(53)	51,436
-	-	-	-	-	1,136	-	1,136	-	1,136
-	-	-	-	51,489	1,136	-	52,625	(53)	52,572
-	-	-	57	-	-	-	57	-	57
203,249	108,372	(3,104)	618	211,666	4,957	(3,810)	521,948	79	522,027
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)	231	121,520	2,957	(3,810)	429,415	360	429,775
-	-	-	-	15,021	-	-	15,021	(59)	14,962
-	-	-	-	-	(45)	-	(45)	-	(45)
-	-	-	-	15,021	(45)	-	14,976	(59)	14,917
-	-	-	110	-	-	-	110	-	110
203,249	108,372	(3,104)	341	136,541	2,912	(3,810)	444,501	301	444,802

יתרה ליום 1 ביולי, 2016

רווח נקי (הפסד)
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2016

יתרה ליום 1 ביולי, 2015

רווח נקי (הפסד)
סה"כ הפסד כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015

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	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	סה"כ הון
מבוקר אלפי ש"ח									
203,249	108,372	(3,104)	11	118,959	2,210	(3,810)	425,887	583	426,470
-	-	-	-	71,441	-	-	71,441	(332)	71,109
-	-	-	-	-	845	-	845	-	845
-	-	-	-	71,441	845	-	72,286	(332)	71,954
-	-	-	-	(12,772)	-	-	(12,772)	-	(12,772)
-	-	-	435	-	-	-	435	-	435
203,249	108,372	(3,104)	446	177,628	3,055	(3,810)	485,836	251	486,087

יתרה ליום 1 בינואר, 2015

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, 2015

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016	2015	2016
מבוקר		בלתי מבוקר		
		אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

71,109	14,962	51,436	30,072	65,305	רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
744	184	184	565	538	פחת והפחתות
15,600	4,588	3,333	10,415	11,063	הוצאות ריבית, נטו
13	-	-	13	-	הפסד ממימוש רכוש קבוע
435	110	57	330	172	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(1,130)	-	-	-	46	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
(74)	24	28	(20)	(3)	שערוך התחייבויות לא שוטפות
					חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות
136	636	477	1,337	840	לפי שיטת השווי המאזני
(308)	-	(192)	(308)	(576)	הכנסות מדיבידנד
28,999	5,656	16,995	12,841	25,887	מסים על ההכנסה
(169)	-	(14)	(13)	(124)	שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
(5,425)	1,615	1,581	(1,694)	(651)	שערוך אגרות חוב
38,821	12,813	22,449	23,466	37,192	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
10,675	2,580	(19,017)	8,722	(19,576)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
294,550	94,971	188,711	175,492	236,180	ירידה במלאי בניינים למכירה
(69,430)	(14,279)	(161,765)	18,402	(88,751)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
					עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלני
(35,986)	(20,893)	14,123	(11,500)	9,815	ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
(3,684)	1,735	6	(1,885)	(620)	עלייה (ירידה) בהפרשות לגמר ולתביעות משפטיות
(19,143)	(7,653)	(10,382)	(13,956)	(14,789)	ירידה בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
176,982	56,461	11,676	175,275	122,259	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016
מבוקר		בלתי מבוקר		
		אלפי ש"ח		

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה
עבור:

(36,212)	(5,550)	(9,349)	(24,853)	(26,889)	ריבית ששולמה
7,372	951	873	6,060	5,650	ריבית שהתקבלה
(13,812)	(7,919)	(4,127)	(11,250)	(13,339)	מסים ששולמו
244	-	-	244	-	מסים שהתקבלו
535	54	232	535	728	דיבידנד שהתקבל
(41,873)	(12,464)	(12,371)	(29,264)	(33,850)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
ללא רכישת קרקעות לבניה

245,039	71,772	73,190	199,549	190,906	רכישת קרקעות לבניה
---------	--------	--------	---------	---------	--------------------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

(273,463)	(80,127)	(32,892)	(178,407)	(73,512)	
-----------	----------	----------	-----------	----------	--

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(208)	(67)	(452)	(179)	(574)	רכישת רכוש קבוע
-	-	-	-	(46)	תוספות לנדל"ן להשקעה
61	-	-	61	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(59)	(83)	(110)	(59)	(220)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,118	(2,235)	(25)	2,248	5,081	שינוי בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו
50,277	(3,574)	(79,234)	14,114	(92,842)	משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים ומימוש ניירות ערך סחירים משועבדים
6,917	438	7,263	7,722	2,853	מימוש ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
59,106	(5,521)	(72,558)	23,907	(85,748)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

119,172	(124)	-	119,172	161,131	תקבולים מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(136,699)	(21,617)	(21,443)	(136,699)	(135,488)	פרעון אגרות חוב
69,800	-	-	57,900	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(948)	(218)	(58,116)	(731)	(65,046)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(14,795)	6,209	54,747	(41,341)	45,756	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(12,772)	-	-	(12,772)	(31,439)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
23,758	(15,750)	(24,812)	(14,471)	(25,086)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
54,440	(29,626)	(57,072)	30,578	6,560	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
17,988	78,192	136,060	17,988	72,428	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
72,428	48,566	78,988	48,566	78,988	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 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.

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB בחודש מאי 2014.

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה, IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

החברה בוחנת את ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים ובכוונתה לאמץ את התקן החל מהדוחות הכספיים ביניים לרבעון הראשון של שנת 2017. להערכת החברה, כתוצאה מיישום לראשונה של התקן צפויה החברה להכיר בגידול מהותי בהון ליום 1 בינואר 2017. עיקר השפעת התקן באה לידי ביטוי בהכרה בהכנסות מחוזים למכירת דירות לאורך תקופת הקמתם לעומת הכרה בהכנסות רק בעת המסירה בהתאם לתקנים הנהוגים כיום.

מכשירים פיננסיים באור 3: -

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 2015		30 בספטמבר 2015		30 בספטמבר 2016	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

642,170	654,004	672,485	660,414	710,481	679,071	אגרות חוב כולל ריבית לשלם (*)
---------	---------	---------	---------	---------	---------	-------------------------------

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו מבוסס על שווין בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2016. 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 30 בספטמבר, 2016 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 30 בספטמבר, 2016 הינה בסך של כ- 195 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.
- 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 תשעה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,
2016

הכנסות המגזר	277,378	165,885	28,351	179,049	650,663
רווח גולמי	57,977	28,715	8,360	42,509	137,561
הוצאות לא מוקצות:					
ירידת ערך נדל"ן להשקעה					(46)
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות					(35,123)
הכנסות אחרות					49
הוצאות מימון, נטו					(10,409)
חלק החברה בהפסדי חברה כלולה					(840)
רווח לפני מסים על ההכנסה					91,192

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 תשעה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,
2015

615,168	(4,042)	-	229,110	390,100	הכנסות המגזר
84,168	(41,169)	-	42,113	83,224	רווח גולמי
					הוצאות לא מוקצות:
(35,230)					הוצאות מכירה ושיווק והנהלה
4,013					וכלליות
(8,701)					הכנסות אחרות
					הוצאות מימון, נטו
					חלק החברה בהפסדי חברות
(1,337)					המטופלות לפי שיטת השווי
					המאזני
42,913					רווח לפני מסים על ההכנסה

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 בספטמבר,
2016

374,217	242,896	-	37,880	93,441	הכנסות המגזר
86,787	61,820	-	4,743	20,224	רווח גולמי
					הוצאות לא מוקצות:
(13,143)					הוצאות מכירה ושיווק והנהלה
206					וכלליות
(4,942)					הכנסות אחרות
(477)					הוצאות מימון, נטו
					חלק החברה בהפסדי חברה כלולה
68,431					רווח לפני מסים על ההכנסה

		י"זום ובניה של נכסים למכירה	י"זום ובניה של נכסים למכירה
סה"כ	התאמות	בעסקאות קומבינציה	בעסקאות מזמן
		מכירת קרעויות	
		בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח	

<u>249,243</u>	<u>117,765</u>	<u>-</u>	<u>52,246</u>	<u>79,232</u>
38,394	<u>12,572</u>	<u>-</u>	<u>8,903</u>	<u>16,919</u>
(11,170)				
257				
(6,227)				
<u>(636)</u>				
<u>20,618</u>				

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

899,155	139,611	-	280,609	478,935
153,356	(2,797)	-	51,474	104,679

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 5: - דיבידנד

ביום 8 במרס, 2016 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 32,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.16 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ-561 אלפי ש"ח חולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 17 במרס 2016 והדיבידנד שולם ביום 29 במרס, 2016.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בינואר 2016 אושר החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%. תחילתו של תיקון זה ביום 1.1.2016.

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2015 חושבו לפי שיעור המס הקודם. יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2016 מחושבות לפי שיעור המס החדש, כאמור לעיל.

בעקבות שינוי שיעור המס, חל קיטון בסך של כ-2,977 אלפי ש"ח ביתרת נכסי המסים הנדחים וקיטון בסך של כ-62 אלפי ש"ח ביתרת התחייבויות המסים הנדחים. לפיכך, נרשמה בתקופת הדיווח ברווח או הפסד הוצאה בסך של 2,977 אלפי ש"ח בסעיף מיסים על הכנסה. כמו כן, סך של כ-62 אלפי ש"ח הוכר כגידול ברווח הכולל האחר.

ב. בהמשך לאמור בבאור 8' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 8 בפברואר 2016, התקיימו מלוא התנאים המתלים והושלמה העסקה למכירת מלוא זכויות והתחייבויות החברה בקשר עם זכיית החברה במכרז של משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל בשכונת כורדני בקרית מוצקין, בו זכתה החברה ביום 15 בפברואר 2015. החברה הכירה בגין העסקה ברווח לפני מס בסך של כ-8.3 מליון ש"ח.

ג. ביום 15 במרס 2016, אישרה מחדש מידרוג בע"מ דירוג A3 באופק יציב לסדרות אג"ח א', ב', ג' ו-ד' של החברה וכן קבעה דירוג A3 באופק יציב לגיוס סדרה חדשה ו/או הרחבת סדרה קיימת בהיקף של עד 160 מליון ש"ח ע.ג..

ד. ביום 22 במרס 2016, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת סדרה הכוללת 128,500,000 אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. אגרות החוב הוקצו לניצעים במחיר של 1.0255 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת של בסך של כ-131,777 אלפי ש"ח.

ה. ביום 14 באפריל 2016, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם משקיעים מסווגים לביצוע הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה הכוללת 31,500,000 אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. אגרות החוב הוקצו לניצעים במחיר של 1.022 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת בסך 32,193 אלפי ש"ח.

ו. ביום 24 במאי 2016, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי לחכירת מגרשים 102-103 בשכונת קריית אליעזר בחיפה. התמורה בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 213 יחידות דיור, הינה בסך של כ-21,230 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף כ-4,035 אלפי ש"ח (צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר 2015) בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 7,226 ש"ח למ"ר (צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אפריל 2016) בתוספת מע"מ. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל במהלך שנת 2017 ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כשנתיים.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ז. ביום 30 במאי 2016, חתמו החברה וחברה צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן - השותפה) על הסכם לפיו יוקצו לחברה 50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה פרטית, אשר מוחזקת על ידי השותפה (להלן - החברה המשותפת), אשר התקשרה עם מספר בעלי זכויות בבניינים קיימים ברחובות יצחק שדה, משה דיין, הפלמ"ח והגיבור האלמוני בתל אביב הכוללים 206 יחידות דיור (להלן - הדיירים), לביצוע פרויקט פינוי בינוי (להלן - הפרויקט). החברה המשותפת מתכננת להקים במסגרת הפרויקט כ- 630 יחידות דיור חדשות (מתוכן 206 דירות התמורה לדיירים בגין זכויותיהם בקרקע). ההסכם עם הדיירים מותנה במספר תנאים מתלים, ביניהם חתימת כל הדיירים על ההסכם עם החברה המשותפת ואישור התב"ע החדשה.

ח. ביום 31 במאי 2016, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי ולחכירת מגרשים 2008, 4007 ו-4009 בשכונת החותרים בטירת הכרמל. התמורה בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 244 יחידות דיור, הינה בסך של כ- 3,334 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף כ- 29,280 אלפי ש"ח (צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר 2015) בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 6,979 ש"ח למ"ר (צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אפריל 2016) בתוספת מע"מ. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל לקראת סוף שנת 2017 או בתחילת שנת 2018 ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כשלוש שנים.

ט. בהמשך לאמור בבאור 19ד' (7) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר תובענה שהוגשה לבית המשפט ובה בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, הגישו הצדדים ביום 22 במרס 2016 בקשה לסיום ההליך נגד החברה. ביום 6 באוקטובר 2016, החליט בית המשפט לאשר את בקשת הצדדים לסיום ההליך וקבע תשלום גמול למבקש האישור ותשלום שכר טרחה אשר הינם זניחים לחברה.

חלק ג'
מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 בספטמבר 2016

אשדר חברה לבניה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2016

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
23 בנובמבר, 2016

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2016 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2015	2016
2015	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

70,315	45,054	71,816	מזומנים ושווי מזומנים
184,057	183,383	189,239	השקעות לזמן קצר
68,406	89,807	174,940	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים
40,631	48,833	65,997	חייבים ויתרות חובה
724,363	771,626	538,385	מלאי בניינים למכירה
1,087,772	1,138,703	1,040,377	

נכסים לא שוטפים

62,564	58,586	52,690	הלוואות ויתרות חובה
33,319	34,978	31,654	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
114,037	106,081	150,728	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
543,822	477,903	594,065	קרקעות לבניה
1,590	1,727	1,661	רכוש קבוע
47,027	46,415	46,951	מסים נדחים
802,359	725,690	877,749	
1,890,131	1,864,393	1,918,126	

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

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

121,164	94,610	166,922	אשראי מתאגידים בנקאיים
57,900	57,900	5,400	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
136,071	137,117	111,826	חלויות שוטפות של אגרות חוב
301,921	397,718	255,633	מקדמות מרוכשי דירות
25,371	37,848	32,690	התחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
23,550	24,413	22,188	הפרשות לגמר
1,152	1,152	1,152	הפרשה לתביעות משפטיות
131,639	94,874	80,418	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
4,588	-	7,129	מיסים שוטפים לשלם
17,805	21,160	20,851	זכאים ויתרות זכות
821,161	866,792	704,209	

התחייבויות לא שוטפות

11,900	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
510,922	514,260	558,324	אגרות חוב
30	184	-	התחייבות בגין הטבות לעובדים
38,007	16,986	107,288	הלוואות שהתקבלו מחברות מוחזקות
22,275	21,670	26,357	התחייבויות בניכוי נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
583,134	553,100	691,969	

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
446	341	618	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
177,628	136,541	211,666	יתרת רווח
3,055	2,912	4,957	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה
(3,810)	(3,810)	(3,810)	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
485,836	444,501	521,948	
1,890,131	1,864,393	1,918,126	

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	23 בנובמבר, 2016 תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------------------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------------------------------

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
562,254	216,722	207,108	330,927	453,164	הכנסות ממכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות ומתן שירותים הכנסות משכירות וניהול
2,744	702	583	1,821	1,491	
564,998	217,424	207,691	332,748	454,655	סה"כ הכנסות
461,760	182,833	166,382	287,365	367,435	עלות מכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות והשירותים שניתנו עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם
347	110	5	340	29	
462,107	182,943	166,387	287,705	367,464	סה"כ עלות המכירות והשירותים
102,891	34,481	41,304	45,043	87,191	רווח גולמי
14,946	3,096	3,949	11,174	11,575	הוצאות מכירה ושיווק
26,155	6,588	8,450	18,568	20,699	הוצאות הנהלה וכלליות
3,265	686	892	2,527	1,807	הכנסות מעמלות ודמי ניהול מחברות מוחזקות
3,394	261	-	3,346	(560)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
68,449	25,744	29,797	21,174	56,164	רווח תפעולי
5,643	(278)	1,304	4,203	3,372	הכנסות מימון
(17,354)	(6,224)	(6,288)	(14,686)	(14,420)	הוצאות מימון
979	194	(296)	939	(413)	הכנסות (הוצאות) מימון בגין חברות מוחזקות, נטו
29,410	872	32,694	22,298	29,715	רווח מחברות מוחזקות
87,127	20,308	57,211	33,928	74,418	רווח לפני מסים על ההכנסה
15,686	5,287	5,722	3,574	8,941	מסים על הכנסה
71,441	15,021	51,489	30,354	65,477	רווח נקי המיוחס לחברה
71,441	15,021	51,489	30,354	65,477	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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

71,441	15,021	51,489	30,354	65,477	רווח נקי המיוחס לחברה
--------	--------	--------	--------	--------	-----------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

693	171	170	527	498	פחת והפחתות
16,157	4,693	3,699	11,238	12,112	הוצאות ריבית, נטו
13	-	-	13	-	הפסד ממימוש רכוש קבוע
435	110	57	330	172	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(29,410)	(872)	(32,694)	(22,298)	(29,715)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
15,686	5,287	5,722	3,574	8,941	מסים על ההכנסה
(167)	-	(2)	(13)	(111)	שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
(5,425)	1,615	1,581	(1,694)	(651)	שערוך אגרות חוב
(2,018)	11,004	(21,467)	(8,323)	(8,754)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

5,869	1,297	(18,092)	6,688	(21,634)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
174,391	106,270	91,147	59,805	178,627	ירידה במלאי בניינים למכירה
12,203	(39,056)	(60,201)	108,000	(46,288)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
(25,857)	(12,082)	11,052	(13,380)	7,319	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
(2,858)	1,824	(1,704)	(1,995)	(1,362)	עלייה (ירידה) בהפרשות לגמר ולתביעות משפטיות
(4,459)	(4,539)	(7,135)	(3,364)	(381)	ירידה בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
159,289	53,714	14,014	155,754	115,228	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה
עבור:

(35,349)	(5,352)	(9,195)	(24,185)	(26,465)	ריבית ששולמה
6,776	966	874	5,480	5,551	ריבית שהתקבלה
(13,788)	(7,912)	(3,869)	(11,231)	(11,713)	מסים ששולמו
227	54	40	227	152	דיבידנד שהתקבל
(42,134)	(12,244)	(12,150)	(29,709)	(32,475)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא רכישת
קרקעות של החברה

186,578	67,495	31,886	148,076	139,476	רכישת קרקעות לבניה
---------	--------	--------	---------	---------	--------------------

(271,706)	(78,886)	(32,824)	(177,074)	(71,975)	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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(175)	(66)	(451)	(146)	(569)	רכישת רכוש קבוע
61	-	-	61	-	תמורה מממוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים המוחזקים למכירה
78,605	15,014	39,698	56,110	69,695	שינוי בהשקעה בחברות מוחזקות, נטו
2,118	(2,235)	(25)	2,248	5,081	שינוי בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו
26,338	(15,304)	(77,747)	4,932	(114,844)	משיכת (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים ומימוש ניירות ערך סחירים משועבדים
4,500	76	5,820	5,305	(364)	מימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
111,447	(2,515)	(32,705)	68,510	(41,001)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

119,172	(124)	-	119,172	161,131	תקבולים מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(136,699)	(21,617)	(21,443)	(136,699)	(135,488)	פרעון אגרות חוב
69,800	-	-	57,900	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(81)	-	(57,900)	(81)	(64,400)	פרעון הלוואות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים
(9,206)	6,229	54,747	(35,760)	45,758	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(13,000)	-	-	(13,000)	(32,000)	דיבינד ששולם לבעלי מניות החברה
29,986	(15,512)	(24,596)	(8,468)	(24,999)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
56,305	(29,418)	(58,239)	31,044	1,501	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
14,010	74,472	130,055	14,010	70,315	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
70,315	45,054	71,816	45,054	71,816	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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, 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - דוחות כספיים שנתיים).

ב. ביום 8 במרס, 2016 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 32,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.16 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ-561 אלפי ש"ח חולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 17 במרס 2016 והדיבידנד שולם ביום 29 במרס, 2016.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

15 IFRS - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

15 IFRS (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB בחודש מאי 2014.

התקן מחליף את 18 IAS הכנסות, 11 IAS חוזי הקמה, 13 IFRIC תכניות נאמנות לקוחות, 15 IFRIC הסכמים להקמת מבנים, 18 IFRIC העברות של נכסים מלקוחות ו-31 SIC הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

החברה בוחנת את ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים ובכוונתה לאמץ את התקן החל מהדוחות הכספיים ביניים לרבעון הראשון של שנת 2017. להערכת החברה, כתוצאה מיישום לראשונה של התקן צפויה החברה להכיר בגידול מהותי בהון ליום 1 בינואר 2017. עיקר השפעת התקן באה לידי ביטוי בהכרה בהכנסות מחוזים למכירת דירות לאורך תקופת הקמתם לעומת הכרה בהכנסות רק בעת המסירה בהתאם לתקנים הנהוגים כיום.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בינואר 2016 אושר החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%. תחילתו של תיקון זה ביום 1.1.2016.

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2015 חושבו לפי שיעור המס הקודם. יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2016 מחושבות לפי שיעור המס החדש, כאמור לעיל.

בעקבות שינוי שיעור המס, חל קיטון בסך של כ-2,662 אלפי ש"ח ביתרת נכסי המסים הנדחים. לפיכך, נרשמה בתקופת הדיווח ברווח או הפסד הוצאה בסך של כ-2,662 אלפי ש"ח בסעיף מיסים על הכנסה.

ב. בהמשך לאמור בבאור א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 8 בפברואר 2016 התקיימו מלוא התנאים המתלים והושלמה העסקה למכירת מלוא זכויות והתחייבויות החברה בקשר עם זכיית החברה במכרז של משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל בשכונת כורדני בקרית מוצקין, בו זכתה החברה ביום 15 בפברואר 2015. החברה הכירה בגין העסקה ברווח לפני מס בסך של כ-8.3 מליון ש"ח.

ג. ביום 15 במרס 2016, אישרה מחדש מידרוג בע"מ דירוג A3 באופן יציב לסדרות אג"ח א', ב', ג' ו-ד' של החברה וכן קבעה דירוג A3 באופן יציב לגיוס סדרה חדשה ו/או הרחבת סדרה קיימת בהיקף של עד 160 מליון ש"ח ע.נ..

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- ד. ביום 22 במרס 2016, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת סדרה הכוללת 128,500,000 אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. אגרות החוב הוקצו לניצעים במחיר של 1.0255 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת של בסך של כ- 131,777 אלפי ש"ח.
- ה. ביום 14 באפריל 2016, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם משקיעים מסווגים לביצוע הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה הכוללת 31,500,000 אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. אגרות החוב הוקצו לניצעים במחיר של 1.022 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת בסך 32,193 אלפי ש"ח.
- ו. ביום 24 במאי 2016, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי לחכירת מגרשים 102-103 בשכונת קריית אליעזר בחיפה. התמורה בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 213 יחידות דיור, הינה בסך של כ- 21,230 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף כ- 4,035 אלפי ש"ח (צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר 2015) בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 7,226 ש"ח למ"ר (צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אפריל 2016) בתוספת מע"מ. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל במהלך שנת 2017 ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כשנתיים.
- ז. ביום 30 במאי 2016, חתמו החברה וחברה צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן - השותפה) על הסכם לפיו יוקצו לחברה 50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה פרטית, אשר מוחזקת על ידי השותפה (להלן - החברה המשותפת), אשר התקשרה עם מספר בעלי זכויות בבניינים קיימים ברחובות יצחק שדה, משה דיין, הפלמ"ח והגיבור האלמוני בתל אביב הכוללים 206 יחידות דיור (להלן - הדיירים), לביצוע פרויקט פינוי בינוי (להלן - הפרויקט). החברה המשותפת מתכננת להקים במסגרת הפרויקט כ- 630 יחידות דיור חדשות (מתוכן 206 דירות התמורה לדיירים בגין זכויותיהם בקרקע). ההסכם עם הדיירים מותנה במספר תנאים מתלים, ביניהם חתימת כל הדיירים על ההסכם עם החברה המשותפת ואישור התב"ע החדשה.
- ח. ביום 31 במאי 2016, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי לחכירת מגרשים 2008, 4007 ו-4009 בשכונת החותרים בטירת הכרמל. התמורה בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 244 יחידות דיור, הינה בסך של כ- 3,334 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף כ- 29,280 אלפי ש"ח (צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר 2015) בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 6,979 ש"ח למ"ר (צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אפריל 2016) בתוספת מע"מ. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל לקראת סוף שנת 2017 או בתחילת שנת 2018 ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כשלוש שנים.
- ט. בהמשך לאמור בבאור 19ד(7) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר תובענה שהוגשה לבית המשפט ובה בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, הגישו הצדדים ביום 22 במרס 2016 בקשה לסיום ההליך נגד החברה. ביום 6 באוקטובר 2016, החליט בית המשפט לאשר את בקשת הצדדים לסיום ההליך וקבע תשלום גמול למבקש האישור ותשלום שכר טרחה אשר הינם זניחים לחברה.

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 מחרוז, סמנכ"ל הנדסה;
4. רחלי בריזל, סמנכ"ל שיווק;
5. יהושוע (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 שנסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על 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 השלישי של שנת 2016 (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.

ארנון פרידמן, מנכ"ל

23.11.2016
תאריך

הצהרת מנהלים

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

אני, 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 השלישי של שנת 2016 (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 ש אליהם 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 והנהלה 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.