



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

**דוחות כספיים ביניים**  
**ליום 30 בספטמבר 2015**

## אשדר חברה לבניה בע"מ

### תוכן העניינים:

- חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- חלק ב' - דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2015
- 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**

26 בנובמבר, 2015

## דוח דירקטוריון

### לתקופה ינואר - ספטמבר 2015 (להלן: "תקופת הדוח")

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אשדוד חברה לבניה בע"מ (להלן: "החברה") לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 ולשלושת החודשים שהסתיימו באותו מועד, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים והסכומים המופיעים בדוחות הינם סקורים ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת.

בכל מקום בפרק זה "תאריך הדוח" הכוונה ליום 30 בספטמבר, 2015 אלא אם צויין אחרת ובכל מקום בפרק זה "מועד הדוח" הכוונה סמוך למועד החתימה על הדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2015 אלא אם צויין אחרת. הדוח נערך בהנחה שבפני מי שמעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 שפורסם ביום 19 במרץ, 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-056071) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

#### 1. כללי

נכון למועד הדוח, תחום פעילותה העיקרי של החברה הינו בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שניתן ושיש צורך בכך), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים.

במהלך תקופת הדוח, קידמה החברה תכנון של פרויקטים חדשים ותכנון ובניה של פרויקטים קיימים. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים מעורבת החברה, ביחד עם שותפיה (כולל בעלי קרקע) ביזום, תכנון, בניה ואכלוס של כ- 11,086 יח"ד (חלק החברה, לא כולל שותפים ובעלי קרקע, כ- 7,186 יח"ד).

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

- השפעת מצב המשק הישראלי על תחום הנדל"ן היזמי - תחום פעילות זה מושפע משינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 הצמיחה במשק, המשתקפת מתוך נתוני המדד המשולב לבחינת מצב המשק, ממשיכה בקצב מתון. תחזית הצמיחה בישראל לשנת 2015, של בנק ישראל, עומדת על שיעור של 2.6%.

- מדיניות ממשלתית בתחום הפעילות - בסוף חודש יוני 2015, הועלו שיעורי מס הרכישה על דירות להשקעה, מהלך אשר גרם למספר שיא ברכישת דירות טרם כניסתם לתוקף של שיעורי המס החדשים (כ- 16,100 יח"ד). כמו כן ביוני השנה אימץ קבינט הדיור את תכניתו של משרד האוצר להורדת מחירי הדיור ע"י שיווק קרקעות במתכונת של "מחיר למשתכן" (טרם נתקבל בידי החברה מספיק מידע לגבי השפעת התכנית על הביקושים לדירות).

- הריבית על המשכנתאות - ריבית בנק ישראל ירדה ב- 0.15% במצטבר החל מחודש ינואר 2015 ועד למועד הדוח ושיעורה 0.1%, נכון לחודש נובמבר 2015. ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדיור במשק והורדתה מסייעת לשיפור רמת הביקוש לרכישת דירות מגורים.
- שוק המשכנתאות - בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 נטל הציבור משכנתאות בסך כ- 49.2 מיליארד ש"ח<sup>1</sup>, לעומת כ- 38.5 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ענף הנדל"ן למגורים - בחודשים ינואר עד ספטמבר 2015 נמכרו כ- 25,480 יח"ד<sup>2</sup> חדשות לציבור הרחב. כמות זו של יח"ד מהווה עלייה של 63.5% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף ספטמבר 2015 מסתכם ב- 27,330 דירות. מדובר בתוספת של כ- 470 דירות לעומת היתרה בסוף ספטמבר 2014.

**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.**

<sup>1</sup> נתוני בנק ישראל.

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

**3. פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק**

3.1. להלן פירוט יחידות דיור המצויות בביצוע ו/או בשיווק<sup>3</sup> נכון ליום 30 בספטמבר 2015:

מועד סיום בניה צפוי <sup>5</sup>	שווי חוזי של מכירות ליום 30/09/15 לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	מס' יח"ד מכורות <sup>4</sup> ליום 30/09/15	מס' יח"ד בביצוע ו/או בשיווק ליום 30/09/15	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
2015	136,176	85	85	100%	כפר שלם	אשדוד במרכז
2017	177,562	104	164	88%	בת ים	מגדל בת-ים (בנין D)
2016	35,096	23	100	50%	רחובות	רחובות ההולנדית - הקשת (מגרשים 116-119)
2016-2019	242,787	116	278	33%	רמת-גן	קריניצי החדשה (מגרשים 202-204)
2017	103,522	70	117	100%	חיפה	טריו (בנין C)
2016	92,422	34	44	100%	הרצליה	אשדוד בהרצליה (*)
2016	51,624	50	64	100%	אור עקיבא	אשדוד היובל (שלב ג')
2015	45,138	44	46	100%	טירת הכרמל	גלי כרמל (שלב ג')
2016	93,709	62	68	100%	נתניה	אשדוד וקאנטרי (בית 8)
2017-2018	4,587	3	98	100%	נתניה	אגמים (מגרשים 401/3, 404/3)
2016	60,915	72	72	100%	ביתר עילית	ביתר עילית (שלב ב')
2015-2017	106,450	63	164	100%	הרצליה, ר"ג, רעננה, ת"א וקריית אונו	פרויקטים בתמ"א 38
	<b>1,149,988</b>	<b>726</b>	<b>1,300</b>			<b>סה"כ</b>

(\*) בפרויקט הרצליה יש 15 יח"ד בעסקת שירותי בניה. ההכנסות מיחידות אלו עתידות להסתכם לכ- 20 מליון ש"ח.

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

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

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

3.2. יתרת עלויות שהושקעו ותקבולים שהתקבלו במסגרת פרויקטים בביצוע ופרויקטים בשלבי סיום ליום 30 בספטמבר 2015 (אלפי ש"ח):<sup>6</sup>

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	יתרת מקדמות ליום 30/9/15	יתרת עלויות ליום 30/9/15	עלויות שהוכרו לרווח והפסד בתקופה 1-9/15	עלויות שהושקעו בתקופה 1-9/15	יתרת עלויות ליום 31/12/14
רחובות ההולנדית (בניינים 116-127)	רחובות	14,634	49,874	(43,991)	26,903	66,962
אשדוד בהרצליה	הרצליה	61,022	137,660	-	40,852	96,808
טריו (בניינים A,B,C)	חיפה	42,256	152,982	(30,992)	32,451	151,523
בתי סיידוף	ירושלים	1,907	21,866	(21,563)	468	42,961
קרינצי החדשה (בתים 202-203)	רמת-גן	46,556	88,107	-	21,143	66,964
אשדוד וקאנטרי (בתים 7,8)	נתניה	46,842	67,507	(892)	25,337	43,062
אשדוד במרכז	כפר שלם	124,600	82,354	-	20,506	61,848
נוה גן	רמת השרון	400	-	(4,135)	(288)	4,423
מונוסון (בניינים 6,7,8)	נווה מונוסון	19,226	64,228	(130,673)	19,636	175,265
אגמים (מג' 401/1, 401/2, 404/2)	נתניה	50,431	97,289	(38,769)	30,513	105,545
מודיעין בוכמן (שלבים א' ו- ב')	מודיעין	4,586	3,767	(66,225)	1,202	68,790
אשדוד היובל (שלבים א' ו-ג')	אור עקיבא	31,593	38,712	(1,872)	19,033	21,551
גלי כרמל (שלבים א', ב' ו- ג')	טירת הכרמל	38,260	39,615	(74,105)	10,859	102,861
ביתר עילית (שלבים א' ו-ב')	ביתר עילית	44,058	42,570	(80,076)	16,345	106,301
מגדל אשדוד (בניין D)	בתי ים	39,526	58,089	-	34,798	23,291
פרויקטים בתמ"א 38	הרצליה, ר"ג, רעננה, ק. אונו ות"א	51,007	151,080	(36,269)	57,432	129,917
אחרים		2,640	2,364	68	(978)	3,274
<b>סה"כ</b>		<b>619,544</b>	<b>1,098,064</b>	<b>(529,494)</b>	<b>356,212</b>	<b>1,271,346</b>

<sup>6</sup> 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**

הסברי החברה	סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 31 בדצמבר 2014 באלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר באלפי ש"ח		סעיף מאזני
		ב- %	אלפי ש"ח		2014	2015	
הגידול נטו בסך של כ- 43 מליון ש"ח ביתרות המזומנים וההשקעות לזמן קצר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר, 2014) נובע מחד מהנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') ומשחרור עודפים במסגרת פרויקטים שבנייתם הסתיימה ומאידך מפרעון נטו של אשראי בנקאי לזמן קצר, פרעון הלוואות לזמן ארוך, מתשלומים בגין רכישת קרקעות לבניה, מפירעון שוטף של אגרות חוב ומהשקעות שוטפות במסגרת הפרויקטים שבביצוע.	33,281	170%	30,578	17,988	15,285	48,566	מזומנים ושווי מזומנים
	48,234	(2%)	(3,957)	187,340	135,149	183,383	השקעות לזמן קצר (בעיקר ניירות ערך (סחירים))
	(38,708)	(12%)	(20,853)	172,813	190,668	151,960	השקעות בניירות ערך סחירים ובפיקדונות במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים
הקטטון נטו בסך של כ- 99 מליון ש"ח לעומת היתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מפרעון יתרת חוב של שותף בפרויקט "חוף הצוק" בת"א ומפרעון חלקי של חובות בעלי קרקע במסגרת פרויקטים בעסקאות קומבינציה.	(98,514)	(32%)	(6,687)	20,692	112,519	14,005	חייבים ויתרות חובה
הקטטון נטו, בסך של כ- 173 מליון ש"ח לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2014 נובע מחד מזקיפת עלויות לרווח והפסד בגין דירות שאוכלסו במהלך השנה בסך של כ- 529 מליון ש"ח ומאידך מהשקעות שבוצעו בעיקר בפרויקטים: טריו, מונוסון, רחובות ההולנדית, אשדר הרצליה, אשדר וקאנטרי, אגמים, נאות אשדר בת-ים ובפרויקטים מסוג תמ"א 38 בסך של כ- 333 מליון ש"ח וממיון נטו מסעיף מלאי קרקעות למלאי בניינים למכירה בסך של כ- 23 מליון ש"ח.	(173,497)	(14%)	(173,282)	1,271,346	1,271,561	1,098,064	מלאי בניינים למכירה
	<b>(229,204)</b>	<b>(10%)</b>	<b>(174,201)</b>	<b>1,670,179</b>	<b>1,725,182</b>	<b>1,495,978</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>



**ב. נכסים לא שוטפים**

הסברי החברה	סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 31 בדצמבר 2014 באלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר באלפי ש"ח		סעיף מאזני
		אלפי ש"ח	ב- %		2014	2015	
הקיטון בסך של כ- 3 מליון ש"ח ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר, 2014 נובע בעיקר מהחזר מקדמה מרשות מקומית.	(3,077)	(3,016)	(5%)	61,602	61,663	58,586	הלוואות ויתרות חובה
הגידול בסך של כ- 158 מליון ש"ח ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר, 2014 נובע בעיקר מתשלומים ששולמו בגין רכישת קרקעות והוצאות פיתוח במסגרת מכרזים שזכתה החברה להקמה של פרויקטים למגורים בכפר יונה, בטירת הכרמל, בקריית מוצקין, בחריש ובמודיעין וכן מהשקעות נוספות במלאי קרקעות בסך של כ- 20 מליון ש"ח בעיקר בפרויקטים גני תקוה צפון, מונסון, קריניצי החדשה, תמ"א 38 ואחרים.	168,653	157,768	48%	330,176	319,291	487,944	קרקעות לבניה
השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע מעדכון שווי של הנכס בראשון-לציון (זד"ל) בהתאם להערכת שווי שהתקבלה.	470	-	-	24,745	24,275	24,745	נדל"ן להשקעה
הקיטון בסך של כ- 6 מליון ש"ח ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר, 2014 נובע מתנועה נטו בחבות המס.	(5,757)	(5,566)	(10%)	58,153	58,344	52,587	מסים נדחים
השינוי נטו בסך ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 11 מליון ש"ח נובע בעיקר מתנועה בהשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.	11,027	753	3%	21,821	11,547	22,574	נכסים לא שוטפים אחרים
-	171,316	149,939	30%	496,497	475,120	646,436	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>(57,888)</b>	<b>(24,262)</b>	<b>(1%)</b>	<b>2,166,676</b>	<b>2,200,302</b>	<b>2,142,414</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

**ג. התחייבויות כללי**

הסברי החברה	סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 31 בדצמבר 2014 באלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר באלפי ש"ח		סעיף מאזני
		אלפי ש"ח	ב- %		2014	2015	
הקיטון נטו בסך של כ- 69 מליון ש"ח ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע מחד מפירעונות שוטפים של אגרות חוב של החברה ומקיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאידך מגידול בחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומהנפקה של אגרות חוב (סדרה ד'). ר' הסברים להלן (סעיפים ד-ה').	(69,263)	(5,785)	(1%)	817,144	880,622	811,359	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ובגין אגרות חוב

**ד. התחייבויות שוטפות**

הסברי החברה	סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 31 בדצמבר 2014 באלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר באלפי ש"ח		סעיף מאזני
		ב- %	אלפי ש"ח		2014	2015	
הקיסטון נטו בסך של כ-99 מליון ש"ח ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מפרעון של אשראי מתאגידים בנקאיים בעיקר בפרויקטים סידוף, אגמים וקריניצי החדשה ומנגד מלקיחת הלוואות חדשות במודיעין (מחיר מטרה) ובקריית מוצקין.	(99,265)	(30%)	(41,341)	135,961	193,885	94,620	אשראי מתאגידים בנקאיים
הגידול, נטו בסך של כ-57 מליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בחלויות השוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים בפרויקט בכפר יונה.	57,274	42%	57,557	138,331	138,614	195,888	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ושל אגרות חוב
הגידול נטו בסך של כ- 57 מליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע ממקדמות שהתקבלו מרוכשי יח"ד בסך של כ- 767 מליון ש"ח ומנגד מקיסטון בשל זקיפת הכנסות ממכירת יח"ד לדוח רווח או הפסד בסך של כ- 710 מליון ש"ח.	57,444	3%	18,402	601,142	562,100	619,544	מקדמות מרוכשי דירות
הקיסטון נטו בסך של כ- 35 מליון ש"ח ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר, 2014 נובע בעיקר ממסירת יח"ד לבעלי קרקע בפרויקטים סידוף, מונוסון, פרויקט בתמ"א 38 ומתשלומי תמורות לבעלי קרקע.	(39,716)	(21%)	(35,162)	170,710	175,264	135,548	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
יתרת התחייבויות שוטפות אחרות כוללת יתרת ספקים, זכאים ויתרות זכות, מסים לשלם והפרשה לגמר ולתביעות משפטיות.	(22,365)	(13%)	(19,216)	148,685	151,834	129,469	התחייבויות שוטפות אחרות
	<u>(46,628)</u>	<u>(2%)</u>	<u>(19,760)</u>	<u>1,194,829</u>	<u>1,221,697</u>	<u>1,175,069</u>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>

**ה. התחייבויות לא שוטפות**

הסברי החברה	סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 31 בדצמבר 2014 באלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר באלפי ש"ח		סעיף מאזני
		אלפי ש"ח	ב- %		2014	2015	
הקיטון נטו בסך של כ- 4 מליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעונות שוטפים של הלוואה בזד"ל ומפרעון הלוואה בפרויקט רחובות ההולנדית.	(4,002)	(668)	(9%)	7,637	10,971	6,969	הלוואות מתאיידים בנקאיים
הקיטון נטו בסך של כ- 23 מליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון שוטף של אגרות חוב (סדרות א', ב' ו- ג') בסך של כ- 137 מליון ש"ח ומנגד מהנפקה של סדרה אג"ח חדשה (סדרה ד') בתמורה לסך של כ- 121 מליון ש"ח. בנוסף, נובע השינוי מעדכון הפרשי הצמדה ומהפחתת יתרת הפרמיה המצטברת על אגרות החוב.	(23,270)	(21,333)	(4%)	535,215	537,152	513,882	אגרות חוב
השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מפירעון התחייבויות בגין רכישת קרקעות.	60	(833)	(33%)	2,525	1,632	1,692	התחייבויות לא שוטפות אחרות
	<u>(27,212)</u>	<u>(22,834)</u>	<u>(4%)</u>	<u>545,377</u>	<u>549,755</u>	<u>522,543</u>	<u>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</u>
	<u>(73,840)</u>	<u>(42,594)</u>	<u>(2%)</u>	<u>1,740,206</u>	<u>1,771,452</u>	<u>1,697,612</u>	<u>סה"כ התחייבויות</u>

**ו. הון עצמי**

הסברי החברה	סך השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד באלפי ש"ח	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 31 בדצמבר 2014 באלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר באלפי ש"ח		סעיף מאזני
		אלפי ש"ח	ב- %		2014	2015	
השינוי נטו בסך של כ-19 מליון ש"ח ביחס לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014 נובע מחד מרווח נקי בתקופה בסך של כ- 30 מליון ש"ח ומתנועה בקרנות הון ומאידך מדיבידנד שחולק בסך של 13 מליון ש"ח.	16,984	18,614	4%	425,887	427,517	444,501	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
השינוי במהלך התקופה נובע מחלק זכויות המיעוט בהפסדי שותפות.	(1,032)	(282)	(48%)	583	1,333	301	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<u>15,952</u>	<u>18,332</u>	<u>4%</u>	<u>426,470</u>	<u>428,850</u>	<u>444,802</u>	<u>סה"כ הון עצמי</u>

**5. תוצאות הפעילות**

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

יום 31 בדצמבר 2014	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		הפניה להסבר	סעיף תוצאתי
	2014	2015	2014	2015		
786,442	221,339	249,243	654,348	615,168	5.1 (א)	הכנסות ממכירת יח"ד למגורים, קרקעות, מתן שירותים והכנסות משכירות וניהול
704,152	183,767	210,849	590,718	531,000	5.1 (א)	עלות יח"ד למגורים, קרקעות, שירותים שניתנו ועלות השכירות והניהול
82,290	37,572	38,394	63,630	84,168	5.1 (ב)	<b>רווח גולמי</b>
470	-	-	-	-		עליית ערך נדל"ן להשקעה
21,779	3,786	4,231	15,936	15,768		הוצאות מכירה ושיווק
23,758	7,038	6,939	18,396	19,462	5.1 (ג)	הנהלה וכלליות
1,846	486	257	1,732	4,013	8 (ז)	הכנסות אחרות, נטו
39,069	27,234	27,481	31,030	52,951		<b>רווח תפעולי</b>
(2,685)	(8,468)	6,227	(8,726)	8,701	5.1 (ד)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
4,887	808	636	2,710	1,337		חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות
10,148	9,285	5,656	9,013	12,841		מיסים על הכנסה (הטבת מס)
<b>26,719</b>	<b>25,609</b>	<b>14,962</b>	<b>28,033</b>	<b>30,072</b>		<b>רווח נקי (הפסד)</b>

**הסברים לתוצאות הפעילות:**

**א. הכנסות**

היקף ההכנסות ממכירת דירות למגורים בתקופת הדו"ח קטן בכ- 39 מליון ש"ח (קיטון של כ- 6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. במהלך תקופת הדו"ח אכלסה החברה 482 יח"ד לעומת 430 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2015 אכלסה החברה 181 יח"ד לעומת 168 יח"ד<sup>7</sup> ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון בהכנסות בתקופת הדו"ח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מתמהיל היחידות שאוכלסו. במהלך תקופת הדוח אוכלסו יחידות דיור בפרויקטים "מודיעין בוכמן" (שלב ב'), בית"ר עלית (מחיר למשתכן - שלב א'), "גלי כרמל" בטירת הכרמל (שלים א' ו- ב'), מונוסון (בניינים 6,7), "רחובות ההולנדית" (אתרים 120-123), "אגמים" נתניה (401/2) ויח"ד נוספות בפרויקטים שהסתיימו בתקופות קודמות (ר' סעיף 5.2).

<sup>7</sup> כולל שותפים ולא כולל יח"ד של בעלי קרקע בקומביניציה בעין.

**ב. רווח גולמי**

שעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הינו כ- 13.7% מסך הכנסות החברה לאותה תקופה, לעומת שעור של כ- 10% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת שיעור של כ- 11% בשנת 2014. שיעור הרווח הגולמי ברבעון השלישי של שנת 2015 הינו כ- 15% לעומת שיעור רווח גולמי של כ- 17% ברבעון המקביל אשתקד. שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדוח, הושפע בעיקר מתמהיל היחידות שאוכלסו. הגידול בשיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מתמהיל הפרויקטים ומתמהיל הדירות שאוכלסו בתקופה המקבילה אשתקד, בה שיעור הרווח הגולמי היה נמוך יחסית, אשר נבע בין היתר, מאכלוס יח"ד בפרויקט "טריו" חיפה, אשר עיקר הרווח הגולמי בגינו הוכר כבר בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2013, במסגרת יישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS3 (במסגרת רכישת חלק השותף בזכויות בפרויקט).

**ג. הוצאות הנהלה וכלליות**

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדו"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בסעיף הוצאות שכר עבודה ונלוות, בעיקר בשל הגידול בפעילות פרויקטים במסגרת תמ"א 38 ומהוצאות הנהלה וכלליות אחרות.

**ד. הוצאות והכנסות מימון**

הוצאות המימון, נטו לתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 8.7 מליון ש"ח, לעומת הכנסות מימון, נטו בסך של כ- 8.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2015 הוצאות המימון, נטו הסתכמו לסך של כ- 6.2 מליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח ירד מדד המחירים לצרכן בשיעור של 0.2%, במהלך הרבעון הראשון של השנה ירד מדד המחירים לצרכן בשיעור של 1.6% ובמהלך הרבעונים השני והשלישי של השנה עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 1.4% (לפי מדד ידוע). בשל שינויי המדד כאמור, נרשמו ברבעונים השני והשלישי של שנת 2015 הוצאות מימון בסך של כ- 8.4 מליון ש"ח לעומת הכנסות מימון בסך של כ- 10.1 מליון ש"ח שנרשמו ברבעון הראשון של שנת 2015. בנוסף, החברה הכירה בתקופת הדוח בהכנסות מריבית ושערוך של השקעות בניירות ערך סחירים בסך של כ- 3.3 מליון ש"ח לעומת הכנסות ריבית ושערוך של השקעות בניירות ערך סחירים בסך של כ- 8.5 מליון ש"ח, שהוכרו בתקופה המקבילה אשתקד.

5.2 להלן פירוט לגבי יח"ד שביצוען הסתיים ונמסרו לרוכשים וההכנסה בגינם הוכרה, במהלך התקופה שנסיימה ביום 30 בספטמבר 2015:

יתרה (**) לאכלוס ליום 30.9.15	מס' יח"ד שאוכלסו וזכויות בקרקע שנמסרו (* )			מס' יח"ד (בפרויקט * )	חלק החברה	שם הפרויקט
	מצטבר עד יום 30.9.15	בתקופה 1-9/15	מצטבר עד ליום 31.12.14			
-	82	1	81	82	100%	"אשדוד וקאנטרי" נתניה בית 7
-	36	1	35	36	50%	"גנים" גני תקוה (בית 5)
1	36	3	33	37	100%	"אשדוד היובל" אור עקיבא (שלב א')
1	38	2	36	39	100%	"בוכמן" מודיעין (שלב א')
1	38	38	-	39	100%	"בוכמן" מודיעין (שלב ב')
3	125	125	-	128	100%	ביתר עלית (שלב א')
1	45	45	-	46	100%	"גלי כרמל" טירת הכרמל (שלב א')
2	44	44	-	46	100%	"גלי כרמל" טירת הכרמל (שלב ב')
1	95	-	95	96	88%	פרויקט "one" בת-ים (בית C)
-	80	2	78	80	100%	מונוסון (בתים 9+10)
3	41	2	39	44	100%	מונוסון (בית 8)
12	32	32	-	44	100%	מונוסון (בית 7)
18	24	24	-	42	100%	מונוסון (בית 6)
2	87	2	85	89	100%	"טריוו" חיפה (בית A)
12	84	13	71	96	100%	"טריוו" חיפה (בית B)
-	18	1	17	18	100%	"נוה גן" רמת השרון
15	84	15	69	99	50%	"סיידוף" מגדל ומבנה לשימור
-	36	1	35	36	100%	"אגמים" נתניה (404/2)
5	59	10	49	64	100%	"אגמים" נתניה (401/1)
50	14	14	-	64	100%	"אגמים" נתניה (401/2)
-	50	2	48	50	50%	רחובות ההולנדית (אתר 126-127)
-	50	4	46	50	50%	רחובות ההולנדית (אתר 124-125)
11	39	39	-	50	50%	רחובות ההולנדית (אתר 122-123)
5	45	45	-	50	50%	רחובות ההולנדית (אתר 120-121)
5	17	17	-	22	100%	תמ"א 38 (הרצוג, אנילביץ' רעננה ולייב יפה הרצליה)
<b>148</b>	<b>1,299</b>	<b>482</b>	<b>817</b>	<b>1,447</b>		<b>סה"כ</b>

(\* כולל חלק שותפים ושרותי בניה, לא כולל יח"ד של בעלי קרקע בקומבינציה בעין ובפינוי בינוי.  
(\*\* היתרה לאכלוס כוללת 77 יח"ד שנמכרו (לפרטים אודות יח"ד שנמכרו בסמוך למועד פרסום זה ר' סעיף 5.8).

5.3 נזילות ומקורות מימון

החברה והחברות המוחזקות מממנות את פעילויותיהן ממקורות עצמיים וכן מאשראי לזמן קצר ומהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאגרות חוב שהונפקו.

לפרטים אודות הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, ראו סעיף 12 להלן.

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

ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 30 בספטמבר 2015		
אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	%	
135,961	6.3	94,620	4.4	אשראי לזמן קצר
73,413	3.4	61,913	2.9	אשראי מספקים ונותני שירותים
601,142	27.7	619,544	28.9	מקדמות מרוכשי דירות
8,591	0.4	65,740	3.1	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
672,592	31	650,999	30.4	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
248,507	11.5	204,796	9.6	התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות בגין עסקאות קומבינציה ויתרות זכות אחרות)
426,470	19.7	444,802	20.8	הון

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

ביום 22 בנובמבר 2015, אישרה מדרוג מחדש דירוג A3 באופק יציב לסדרות אג"ח א', ב', ג' ו-ד' של החברה. לדוח הדירוג ראו דיווח מיידי מיום 22 בנובמבר 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-161127).

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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 26 בנובמבר, 2015 (אסמכתא: 2015-01-165702).

5.6 ליום 30 בספטמבר, 2015 לחברה הון חוזר חיובי (מאוחד ו-"סולו") וכן הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים (מאוחד ו-"סולו"). כמו כן, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ותזרים מזומנים שלילי, לא מתמשך, בדוחות הכספיים "סולו" (תזרים מזומנים מפעילות שוטפת חיובי לאחר נטרול רכישת קרקעות).

5.7 תוצאות מגזר - ייזום ומכירת דירות, שטחי מסחר, קרקעות

להלן נתונים לגבי הכנסות, עלויות ורווחיות גולמית בדוחות הכספיים בפילוח לפי מגזרים (באלפי ש"ח):

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

1-9/2014				
שיעור רווח גולמי (***)	רווח גולמי (***)	עלויות	הכנסות	
9%	40,996	421,259	462,255	ייזום ובניה - מזומן
14%	20,544	127,320	147,864	ייזום ובניה - קומבינציה *
-	2,090	2,116	4,206	אחרות
10%	63,630	550,695	614,325	סה"כ
-	-	40,023	40,023	קומבינציה עם בעלי קרקע **
10%	63,630	590,718	654,348	סה"כ כולל קומבינציה עם בעלי קרקע

1-12/2014				
שיעור רווח גולמי (***)	רווח גולמי (***)	עלויות	הכנסות	
10%	54,544	511,438	565,982	ייזום ובניה - מזומן
14%	23,930	149,203	173,134	ייזום ובניה - קומבינציה *
-	3,815	2,660	6,475	אחרות
11%	82,290	663,301	745,591	סה"כ
-	-	40,851	40,851	קומבינציה עם בעלי קרקע **
10%	82,290	704,152	786,442	סה"כ כולל קומבינציה עם בעלי קרקע

(\*) נתוני הכנסות, עלויות ורווח גולמי מתייחסים למכירת יח"ד לרוכשים במסגרת עסקאות קומבינציה.  
 (\*\*) נתוני הכנסות ועלויות בגין מתן שירותי בניה ביח"ד שנמסרו לבעלי קרקע במסגרת עסקאות קומבינציה.  
 (\*\*\*) הרווח הגולמי כולל את השפעת השערך שהוכר במסגרת סעיף הכנסות אחרות בדוחות הכספיים לרבעון השני לשנת 2013 בגין רכישת חלק השותף בפרויקט "טריוו". השפעת השערך על הרווח הגולמי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 אינה מהותית. הרווח הגולמי בנטרול השפעת השערך לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014 הינו בסך של כ- 85 מליון ש"ח ושיעור הרווח הגולמי הינו כ- 13%. הרווח הגולמי בנטרול השפעת השערך בשנת 2014 הינו בסך של 106 מליון ש"ח ושיעור הרווח הגולמי הינו 14%. למידע נוסף להשפעה על הרווח הנקי, ר' סעיף 5.1 (ב).



5.8 הלחן נתונים לגבי עסקאות שבוצעו למכירת יח"ד ומגרשים<sup>8</sup> :

1-9/2015					
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות <sup>10</sup>	היקף חוזים שנחתמו	מס' יח"ד שנמכרו <sup>9</sup>	
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

בתקופה מיום 1 באוקטובר 2015 עד בסמוך למועד פרסום דוח זה, מכרה החברה 51 יח"ד (חלק החברה 41 יח"ד) בהיקף של כ-95 מליון ש"ח (חלק החברה כ-74 מליון ש"ח).

1-9/2014					
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות <sup>10</sup>	היקף חוזים שנחתמו	מס' יח"ד שנמכרו <sup>9</sup>	
18%	66,552	298,862	365,414	268	ייזום ובניה - מזומן
17%	22,614	108,355	130,969	67	ייזום ובניה - קומבינציה
18%	89,166	407,217	496,383	335	סה"כ

1-12/2014					
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות <sup>10</sup>	היקף חוזים שנחתמו	מס' יח"ד שנמכרו <sup>9</sup>	
19%	103,179	435,213	538,392	389	ייזום ובניה - מזומן
16%	31,375	158,977	190,352	97	ייזום ובניה - קומבינציה
18%	134,554	594,190	728,744	486	סה"כ

<sup>8</sup> הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה, באלפי ש"ח.

<sup>9</sup> מס' יח"ד שנמכרו מתייחס לחלק החברה. מס' יח"ד שנמכרו כולל שותפים לתק' 1-9/15 הינו 432 יח"ד, לתק' 1-9/14 הינו 394 יח"ד ולשנת 2014 הינו 574 יח"ד.

<sup>10</sup> עלויות ממוצעות מתוך סך עלויות צפויות בפרויקט, ללא הוצאות מיומן. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה נכון לתאריך הדוח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2014	2015	
203,507	81,304	199,549	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא רכישת קרקעות לבניה
(65,389)	(58,112)	(178,407)	רכישת קרקעות לבניה
138,118	23,192	21,142	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(830)	49,238	23,907	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(188,348)	(126,193)	(14,471)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(51,060)	(53,763)	30,578	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
69,048	69,048	17,988	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
17,988	15,285	48,566	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

- ✓ **פעילות שוטפת** - במהלך תקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי נטו בסך של כ- 21 מליון ש"ח לעומת תזרים חיובי נטו בסך של כ- 23 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים חיובי נטו בסך של כ- 138 מליון ש"ח בשנת 2014. עיקר השינוי בתזרים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח נבע מירידה ביתרת מלאי בניינים למכירה בסך של כ- 175 מליון ש"ח, מעלייה בסך של כ- 18 מליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשי דירות וכן מעלייה במלאי קרקעות בסך של כ- 178 בעיקר בגין רכישת קרקעות לבניה בכפר יונה, בטירת הכרמל, בקריית מוצקין ובמודיעין כמפורט בדוחות על תזרימי המזומנים בדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2015.
- ✓ **פעילות השקעה** - תזרימי המזומנים אשר נבעו מפעילות השקעה במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ- 24 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר נבעו מפעילות השקעה שהסתכמו בכ- 49 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 1 מליון ש"ח בשנת 2014. התזרים החיובי מפעילות השקעה נבע בעיקר מגביית כספים שהופקדו בפקדונות בתאגידים בנקאיים בסך של כ- 14 מליון ש"ח ומקבלת תמורה בגין מימוש ניירות ערך בסך של כ- 8 מליון ש"ח.
- ✓ **פעילות מימון** - תזרימי המזומנים אשר שימשו לפעילות המימון במהלך תקופת הדוח, הסתכמו בכ- 14 מליון ש"ח לעומת תזרימי המזומנים אשר שימשו לפעילות מימון אשר הסתכמו בכ- 126 מליון ש"ח במהלך התקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות מימון בסך של כ- 188 מליון ש"ח בשנת 2014. התזרים השלילי מפעילות מימון במהלך תקופת הדוח נבע בעיקר פרעון שוטף של אגרות חוב (סדרות א', ב' ו- ג') בסך של כ- 137 מליון ש"ח, מתשלום דיבידנד בסך של 13 מליון ש"ח ומפרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 41 מליון ש"ח ומנגד מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בסך של כ- 119 מליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה) ומקבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של כ- 58 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 מליון ש"ח. נקבע כי בדיקת אמות המידה הפיננסיות הנ"ל תבצע מדי רבעון<sup>11</sup>.  
יצוין, כי בנוסף התחייבה החברה לא ליצור שעבודים שוטפים כלשהם על רכושה 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 2015, עומד יחס החוב הפיננסי נטו מחולק ב-CAP נטו מתואם על שיעור של 52% (ליום 31 בדצמבר, 2014 - 54.3%) (נמוך מ- 75%) וסך ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) על סך של כ- 445 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2014 - 426 מליון ש"ח) (גבוה מ- 300 מליון ש"ח). לפיכך, עומדת החברה בהתחייבויותיה כאמור לעיל.

## 8. אירועים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. ביום 5 בפברואר 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה את: (א) התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עם מר ארנון פרידמן, מנכ"ל החברה; (ב) הוספת הבהרות למדיניות התגמול של החברה בקשר עם תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה; (ג) אישור הקצאה פרטית למנכ"ל החברה של 2,000,000 אופציות לא רשומות למסחר לרכישת 2,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה; (ד) אישור התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, שאינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם. לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה, דוח זימון אסיפה מיום 26 בינואר 2015 ודוח תוצאות האסיפה מיום 5 בפברואר 2015 (אסמכתאות מס': 2015-01-019216 ו-2015-01-026491).

ב. ביום 15 בפברואר 2015, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי במקרקעין בשכונת כורדני בקרית מוצקין בתמורה לסך של כ- 18 מליון ש"ח כולל הוצאות פיתוח, אשר עליו, בכוונת החברה להקים פרויקט מגורים בן 82 עד 99 יחידות דיור.

ג. ביום 19 במרץ 2015, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 13 מליון ש"ח (0.06 ש"ח למניה). בעקבות חלוקת הדיבידנד בחברה, הותאם מחיר המימוש של האופציות, שהוענקו למנכ"ל החברה כאמור בס"ק א' לעיל, למחיר של 1.971 ש"ח לכל אופציה. הדיבידנד שולם ביום 12 באפריל, 2015. לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה, דיווח מידי מיום 19 במרץ 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-055957).

ד. ביום 19 במרץ 2015, פרסמה החברה את הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 19 במרץ, 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-056071).

ה. ביום 14 באפריל 2015, דיווחה החברה, כי הגיעה להסכמות עם חלק מבעלי זכויות בבניינים קיימים ברח' רבי עקיבא ובן גוריון בהרצליה (הכוללים 72 יח"ד) לביצוע פרויקט פינוי בינוי / תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) אשר במסגרתו יוקמו כ- 220 יח"ד חדשות (כולל דירות התמורה לדיירים). לפרטים נוספים לרבות תנאים מתלים להסכמות האמורות, ראו על דרך ההפניה, דיווח מידי מיום 14 באפריל 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-077977).

<sup>11</sup> למשמעות ההגדרות "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי מתואם", "CAP נטו מתואם" ו- "הון עצמי" ראה הערה 1 בסעיף 5.3.2.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

- ו. ביום 7 במאי 2015, השלימה החברה הנפקה של 121,020,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') בריבית שנתית קבועה של 4.2%. לפרטים נוספים לרבות תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), ראו על דרך ההפניה, דוח הצעת המדף מיום 5 במאי 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-012945) ודוח מידי בדבר תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') לציבור מיום 7 במאי 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-014121). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ד'), ראו סעיף 12 להלן.
- ז. ביום 15 יוני 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את: א) התקשרות החברה בהסכם עם קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "**קבוצת אשטרום**"), לפיו תעמיד קבוצת אשטרום לחברה, שירותי הנהלה בכירה ושירותי עזר נוספים; ב) אישור עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של סמנכ"ל מנהל אגף "אשדוד בוטיק" בחברה, מר עומר גוגנהיים, קרובה של הגב' ורדה ליפשיץ הנמנית על בעלי השליטה בחברה וכן מתן מענק שבשיקול דעת בגין שנת 2014 בסך של כ- 10.8 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה, דוח זימון אסיפה מיום 1 יוני 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-037296) ודוח תוצאות האסיפה מיום 15 יוני 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-048600).
- ח. ביום 21 ביוני 2015, דיווחה החברה על זכייתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי במקרקעין לחכירת מגרשים במתחם 37059 לפי תב"ע חריש 1ב' ביישוב חריש בתמורה לסך של כ-47.6 מליון ש"ח כולל הוצאות פיתוח, עליהם בכוונת החברה להקים פרויקט מגורים בן 283-340 יחידות דיור. לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה, דיווח מידי מיום 21 ביוני 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-052935).
- ט. ביום 25 יוני 2015, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס - 2000, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 16 יוני 2015, את התקשרות החברה בהסכם לביצוע שירותי בניה (לרבות עבודות פיתוח המגרש) עם קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה לבניית בניין מגורים בן 9 קומות (36 יח"ד) מעל קומת כניסה על המקרקעין הידועים כחלק ממגרש 404 בגוש 7940, חלקה 117 בנתניה בתמורה לסך של כ- 22.3 מליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן. לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה, דיווח מידי מיום 25 יוני 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-057027).
- י. ביום 2 ביולי 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את: א) מינויים מחדש של הדירקטורים בחברה (שאינם דח"צים); ב) מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו; ג) תיקון תקנון החברה והוספת סעיף שעניינו פטור מאחריות לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה; ד) עדכון מדיניות התגמול של החברה באופן בו תתווסף במדיניות התגמול אפשרות להענקת כתב פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה; ה) אישור מתן כתב פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וקרוביהם ושאינם מנכ"ל החברה; ו) אישור מתן כתב פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם; ז) אישור מתן כתב פטור מאחריות למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה, דוח זימון אסיפה מיום 26 במאי 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-029199) ודוח תוצאות האסיפה מיום 2 ביולי 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-063327).
- יא. ביום 6 ביולי 2015, דיווחה החברה על זכייתה במכרז "מחיר מטרה" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי לחכירת מקרקעין הידוע כמגרשים 207-209 במתחם 38083 לפי תב"ע מד/8/23 ביישוב מודיעין-מכבים-רעות בתמורה לסך של כ- 77 מליון ש"ח כולל הוצאות פיתוח, עליהם בכוונת החברה להקים פרויקט מגורים בן 178 יחידות דיור (מתוכן 134 יחידות דיור שימכרו "במחיר מטרה") ב- 3 בניינים. לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה, דיווח מידי מיום 6 ביולי 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-065757).

יב. בתקופת הדוח נחתמו הסכמים למספר עסקאות לרכישת קרקעות הכוללים עסקת קומביניציה בין החברה ושתי שותפות נוספות בפרויקט קריניצי החדשה ברי"ג להקמה של 120 יח"ד וכן הסכם קומביניציה מותנה בנחלת יצחק בת"א להקמה של 40 יח"ד במסגרתו הועמדה הלוואה (לפרעון משכנתא הקיימת על הנכס) לבעלי הקרקע בסך של 2.25 מליון ש"ח בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם.

יג. בהמשך לדיווח מידי מיום 17 בדצמבר 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-223662) בדבר קבלת פסק דין לטובת החברה בתביעה שהגישה החברה כנגד קבלן (אשר נכון למועד דוח זה ולמיטב ידיעת החברה, מצוי בהסדר נושים) (להלן בס"ק זה: "**הקבלן**") אשר שימש כקבלן ראשי בפרויקט של החברה בכפר סבא (פרויקט שנסתיים), דיווחה החברה ביום 20 באוגוסט 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-100668) כי ביום 19 באוגוסט, 2015, אישר בית המשפט העליון הסכם פשרה בין החברה לבין הקבלן בקשר לערעור על פסק דין האמור. במסגרת הסכם הפשרה הוסר הערעור שהוגש על ידי הקבלן ונקבע כי על הקבלן לשלם לחברה סך של כ- 4,061 אלפי ש"ח. מובהר כי, למיטב ידיעת החברה, במסגרת הסדר הנושים, מונה לקבלן נאמן בכפיפות לכוונס הנכסים הרשמי והליכי הגביה מהקבלן יהיו במסגרת פעילות הנאמן. להערכת החברה, בהתבסס על המידע שנמסר לה במסגרת ההליך האמור, אשר כולל, בין היתר, את שווי הבטוחות הקיימות ואופן מימושן, סיכויי הגבייה של החוב האמור גבוהים. לפיכך, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2015 בהכנסה נטו (בניכוי הוצאות משפטיות ואחרות) בסך של כ- 3.4 מליון ש"ח במסגרת סעיף הכנסות אחרות בדוח רווח או הפסד.

יד. ביום 26 באוגוסט 2015, נודע לחברה, כי ועדת המשנה לתכנון ובניה למרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו, בישיבתה מיום 26 באוגוסט 2015, החליטה להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב (להלן: "**הוועדה המחוזית**"), לשנות את תב"ע "מתחם חוף הצוק" תא/4018 (להלן: "**השינוי לתב"ע**") עליו מוקם פרויקט החברה ושותפתה "חוף הצוק". במסגרת השינוי לתב"ע; (א) ישונה יעוד המגדל הצפוני במתחם חוף הצוק למגורים (בו מתוכננות להבנות עד 106 יחידות דיור בשטח עיקרי של עד 10,233 מ"ר), וזאת חלף ייעודו למלונאות ונופש על פי התב"ע התקפה; (ב) תבוטל האפשרות להקמת 33 קוטג'ים ביעוד למלונאות ונופש בחלקים הדרומי, המערבי והצפוני של מתחם חוף הצוק ויתוכנן מלון ובו עד 156 חדרי מלון ב-3 קומות בצידו המערבי והצפוני של מתחם חוף הצוק, בשטח עיקרי של עד 5,670 מ"ר; (ג) יתווספו שטחי מסחר בשטח עיקרי של עד 800 מ"ר; (ד) וכן יופקע שטח של כ- 4,165 מ"ר מחלקו המערבי של מתחם חוף הצוק לצרכי ציבור, להרחבת רצועת חוף הים ולשימור רכס כורכר.

כמו כן מובהר, כי השינוי לתב"ע לרבות אישורו ו/או שינויו ו/או דחייתו הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 וכי אין כל ודאות שהשינוי לתב"ע יאושר בוועדה המחוזית ו/או בולחוי"פ ו/או בולנת"ע בערכאות משפטיות אשר יידרשו לנושא וכי המידע האמור לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מן הצפוי, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 27 באוגוסט 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-106422).

טו. ביום 11 באוקטובר 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו מחדש של מר יעקב רוז כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת בת 3 שנים שתחילתן ביום 18 באוקטובר 2015 וכן את חידוש תנאי כהונתו והעסקתו בחברה ללא שינוי. לפרטים אודות מר יעקב רוז, ראו תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי.

טז. ביום 13 באוקטובר 2015, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס - 2000, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 20 בספטמבר 2015, את התקשרות החברה בהסכם לביצוע שירותי בניה (לרבות עבודות פיתוח המגרש) עם קבוצת אשטרום, לבניית בניין מגורים בן 16 קומות (62 יח"ד) מעל קומת כניסה וקומת מרתף על המקרקעין הידועים כחלק ממגרש 401 בגוש 7941, חלקה 117 בנתניה בתמורה לסך של כ- 50.6 מליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה, דיווח מיידי מיום 13 באוקטובר 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-133947).

יז. ביום 28 באוקטובר 2015, דיווחה החברה על זכייתה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי, במקרקעין לחכירת מגרש 901 במתחם 38608 ומגרש 902 במתחם 38609 לפי תב"ע ק/408 בשכונת כורדני בקריית מוצקין בתמורה לסך של כ-4.8 מליון ש"ח (לא כולל הוצאות פיתוח), עליהם בכוונת החברה להקים פרויקט מגורים בן 188 יחידות דיור. לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה, דיווח מיידי מיום 28 באוקטובר 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-143439).

יח. ביום 2 בנובמבר 2015, דיווחה החברה, כי הומצאה לה תובענה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 (להלן: "התובענה"). עניינה של התובענה הוא בהפרה לכאורה של חוק חנייה לנכים, התשנ"ד - 1993 וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998, בין היתר, בקשר עם חניון הממוקם בבניין הידוע בשם "אשדר 2000" (הבניין והחניון היו בבעלות חלקית של החברה עד שנת 2012) ובחניון הממוקם בבניין הידוע בשם "מרכז אשדר" (החברה מחזיקה בחלק לא מהותי מזכויות הבעלות בבניין). הנזק הכולל הנטען לכל חברי הקבוצה וכנגד כלל הנתבעים נאמד ע"י התובעת בסך של 66.7 מליון ש"ח. לאור השלב המקדמי לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה לתובענה. לפרטים נוספים אודות התובענה, ראו על דרך ההפניה, דיווח מיידי מיום 2 בנובמבר 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-146376).

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

האחראית על ניהול סיכוני השוק של החברה נכון למועד זה היא גבי אור אריאלי (סמנכ"ל כספים בחברה). לפרטים בדבר השכלתה, כישוריה וניסיונה של גבי אריאלי ראה תקנה 26א' לפרק ד' בדוח התקופתי.

בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק אליהם חשופה החברה, בדרכי הניהול של סיכונים אלו ובדוחות בסיסי הצמדה ביחס לאלו אשר פורטו בסעיף 8 בפרק ב' לדוח התקופתי.

החזקה בנגזרים - ליום 30 בספטמבר 2015 לחברה אין פוזיציות בנגזרים.

**10. מבחני רגישות**

להלן טבלאות רגישות למכשירים רגישים ליום 30 בספטמבר 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%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
(47)	(24)	2,355	24	47	<b>המכשיר הרגיש</b> לקוחות חייבים ויתרות חובה הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
(173)	(86)	8,633	86	173	זכאים ויתרות זכות הלוואות לזמן ארוך מבנקים
188	94	(9,415)	(94)	(188)	אגרות חוב התחייבויות בגין רכישת קרקעות
192	96	(9,594)	(96)	(192)	
11,078	5,539	(553,885)	(5,539)	(11,078)	
9	4	(448)	(4)	(9)	
<b>11,247</b>	<b>5,623</b>	<b>(562,354)</b>	<b>(5,623)</b>	<b>(11,247)</b>	

**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%		עלייה של 2%	עלייה של 5%	
(307)	(123)	6,145	123	307	<b>המכשיר הרגיש</b> נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(9,981)	(3,992)	199,613	3,992	9,981	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%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
(999)	(500)	49,953	500	999	<b>המכשיר הרגיש</b> הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
1,892	946	(94,620)	(946)	(1,892)	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,150	575	(57,477)	(575)	(1,150)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
<b>2,043</b>	<b>1,021</b>	<b>(102,144)</b>	<b>(1,021)</b>	<b>(2,043)</b>	



להלן טבלאות רגישות למכשירים רגישים ליום 31 בדצמבר 2014, 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%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
(46)	(23)	2,316	23	46	המכשיר הרגיש לקוחות חייבים ויתרות חובה
(264)	(132)	13,216	132	264	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
128	64	(6,379)	(64)	(128)	זכאים ויתרות זכות
192	96	(9,579)	(96)	(192)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
13,284	6,642	(664,210)	(6,642)	(13,284)	אגרות חוב
30	15	(1,521)	(15)	(30)	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
<b>13,324</b>	<b>6,662</b>	<b>(666,157)</b>	<b>(6,662)</b>	<b>(13,324)</b>	

**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%		עלייה של 2%	עלייה של 5%	
(260)	(104)	5,190	104	260	המכשיר הרגיש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(12,104)	(4,842)	242,080	4,842	12,104	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%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
(1,061)	(530)	53,025	530	1,061	המכשיר הרגיש הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,719	1,360	(135,961)	(1,360)	(2,719)	אשראי מתאגידים בנקאיים
2	1	(81)	(1)	(2)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
<b>1,660</b>	<b>830</b>	<b>(81,107)</b>	<b>(830)</b>	<b>(1,660)</b>	

**11. היבטי ממשל תאגידי**

**הליך אישור הדוחות הכספיים**

בועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן: "ועדת הדוחות" או "הוועדה") חברים חברי ועדת הביקורת של החברה, קרי מר יעקב רז (דח"צ ויו"ר ועדת הדוחות), מר פרץ גוזה (דח"צ), מר גדעון באום (דירקטור בלתי תלוי) ומר דורון שטיגר (דירקטור בלתי תלוי). ה"ה יעקב רז, דורון שטיגר וגדעון באום הינם בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית וזאת בשים לב להשכלתם ולניסיונם המקצועי. עובר למינויים הצהירו כל חברי ועדת הדוחות בהתאם לנדרש על פי תקנה 3(א)5 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010, בין היתר על יכולתם לקרוא ולהבין דוחות כספיים. לפרטים נוספים אודות חברי ועדת הדוחות, ראו תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי.



לישיבות הוועדה, כמו גם לישיבות הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים, מוזמנים ונוכחים רואי החשבון המבקרים של החברה, הפורשים את הממצאים העיקריים, במידה והיו, שעלו מתהליך הביקורת או הסקירה. כמו כן מוזמן מבקר הפנים של החברה.

הליך אישור הדוחות הכספיים: הוועדה בוחנת, באמצעות הצגה מפורטת של נושאי המשרה בחברה המוזמנים לבקשת הוועדה, לרבות מנכ"ל החברה, מר ארנון פרידמן, סמנכ"ל הכספים של החברה, רו"ח אור אריאלי, חשב החברה, רו"ח עידן יהב, ורואה החשבון המבקר של החברה, סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות מהותיות שאינן במהלך העסקים הרגיל, במידה והיו, את ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שיושמו בדוחות הכספיים, סבירות הנתונים, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, המדיניות החשבונאית שיושמה ושינויים שחלו בה ואת יישום עקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים, במידע הנלווה להם ובקשר עם הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי. הוועדה בוחנת היבטים שונים של בקרה וניהול סיכונים, הן כאלה המשתקפים בדוחות הכספיים (כדוגמת הדיווח על סיכונים פיננסיים) והן כאלה המשפיעים על מהימנותם של הדוחות הכספיים. במקרה הצורך, דורשת ועדת הדוחות כי יסקרו בפניה נושאים לפי בחירתה.

טיטת הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015, נמסרה לחברי ועדת הדוחות ביום 19 בנובמבר 2015. בישיבת ועדת הדוחות ליום 30 בספטמבר 2015 שנערכה ביום 22 בנובמבר, 2015 נכחו חברי הוועדה, מנכ"ל החברה, מר ארנון פרידמן, סמנכ"ל הכספים של החברה, רו"ח אור אריאלי, חשב החברה, רו"ח עידן יהב, רואה החשבון המבקר של החברה והיועצים המשפטיים החיצוניים של החברה. לאחר סקירה של חשב החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה ולאחר עיון ובחינה של הדוחות הכספיים, החליטה הוועדה להמליץ לדירקטוריון החברה לאשר את הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015.

דירקטוריון החברה קבע, כי פרק זמן של לפחות 3 ימי עסקים הוא זמן סביר לשם העברת המלצת ועדת המאזן לדירקטוריון לפני הדיון בדירקטוריון בנוגע לאישור הדוחות הכספיים לנוכח היקף ומורכבות ההמלצות בדוחות הכספיים.

המלצת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים הועברה לדירקטוריון החברה ביום 22 בנובמבר 2015. בישיבת דירקטוריון החברה, אשר נערכה ביום 26 בנובמבר 2015, פרק זמן של 4 ימים, לאחר קבלת המלצות ועדת הדוחות אשר להנחת הדירקטוריון הינו סביר לאור היקף ומורכבות ההמלצות בדוחות הכספיים, הוחלט לקבל את המלצת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ולאשר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2015.

בישיבת הדירקטוריון נכחו הדירקטורים הבאים:

גיל גירון, אברהם נוסבאום, ירון משורר, אלכס ליפשיץ, דליה שאשו, גדעון באום, יעקב רז ופרץ גוזה.

### דירקטורים בלתי תלויים

נכון לתאריך הדוח, טרם אימצה החברה בתקנונה הוראה בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים.

### דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית בחברה יעמוד על שני דירקטורים.

החלטת הדירקטוריון מבוססת על העובדה שמבין חברי הדירקטוריון ישנו מספר דירקטורים נוספים אשר הינם בעלי ניסיון עסקי עשיר (גם אם אינם עונים להגדרת "בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית") במיוחד בתחום עיסוקה של החברה. עובדה זו מאפשרת לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ומסמכי ההתאגדות של החברה, בכל הנוגע למצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם. כמו כן, יצוין כי על פי נוהל העבודה בחברה, מוזמן רואה החשבון המבקר של החברה לכל ישיבות הדירקטוריון בהן דנים בדוחות הכספיים, והוא עומד לרשות הדירקטורים למתן הסבר אשר נדרש בקשר עם הדוחות הכספיים ועם מצבה הכספי של החברה, הן במסגרת הישיבות בהן הוא משתתף והן מחוצה להן.

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, חברי הדירקטוריון שהחברה רואה בהם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית נכון למועד הדוח, הינם אברהם נוסבאום, יעקב רז, גדעון באום ודורון שטיגר. לפרטים בדבר הדירקטורים הנ"ל ראו תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי.

### 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.ג. בעת הנפקה	ע.ג. ליום 30/09/15	ע.ג. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) ליום 30/09/15	סכום ריבית צבורה ליום 30/09/15	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/09/15 <sup>(1)</sup>	שווי בורסאי ליום 30/09/15	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	340,027	410,989	6,644	419,563	434,758	שיעור ריבית שנתית 4.85% (ריבית אפקטיבית 4.91%)	בכל שנה החל מיום 30.5.10 ועד ליום 30.5.20 (כולל)	ב- 30.5 וב- 30.11 של כל שנה עד ליום 30.5.20 (כולל)	מדד המחירים לצרכן	לא	לא
ב'	23.12.09	מהותי	135,784	59,995	43,367	537	43,261	44,468	שיעור ריבית שנתית 4.95% (ריבית אפקטיבית 5.01%)	בכל שישה חודשים החל מיום 1.1.12 ועד ליום 1.7.16 (כולל)	ב- 1.7 וב- 1.1 של כל שנה החל מיום 1.7.10 ועד ליום 1.7.16 (כולל)	מדד המחירים לצרכן	לא	לא
ג'	9.6.11	מהותי	100,000	66,660	69,311	953	68,889	74,659	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' <sup>(2)</sup>	6.5.15	מהותי	121,020	121,020	121,020	1,281	119,286	118,600	שיעור ריבית שנתית 4.2%	בכל שישה חודשים החל מיום 1.7.17 ועד ליום 1.7.24 (כולל)	בכל שישה חודשים החל מיום 1.7.15 ועד ליום 1.7.24 (כולל)	לא צמוד	כן	לא
<b>סה"כ</b>														
<b>672,485</b>														
<b>650,999</b>														
<b>9,415</b>														
<b>644,687</b>														
<b>587,702</b>														

(1) כולל יתרת פרמיה בסך של כ- 9,016 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה א'), ניכיון בסך של כ- 107 אלפי ש"ח לאגרות חוב (סדרה ב'), ניכיון בסך של כ- 425 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ג') וכן ניכיון בסך של כ- 1,734 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ד').

(2) למידע נוסף ראה סעיף 18.

**ב. פרטי הנאמן לכל סדרה:**

סדרה	שם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים	פרטי איש הקשר אצל הנאמן
א'	אורורה פידליטי חברה לנאמנות בע"מ	טל: 03-6086116 פקס: 03-6120675	מרחוב מנחם בגין 132, תל אביב מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול	שלוין איריס
ב'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03- 6393301, פקס: 03-6393306	יד חרוצים 14, תל-אביב	יגאל נבו
ג'	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	טל: 03-6237777	יצחק שדה 17, תל אביב 67775	רו"ח אורי לזר
ד'	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	טל: 03-5544553	הירקון 113, תל אביב	עו"ד מרב עופר - אורן

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

- 1) על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ב') התחייבה החברה כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 50% מהרווח השוטף שלה כפי שיהיה מעת לעת, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים. לעניין זה "רווח שוטף" משמעו - "רווח נקי לא כולל עליית ערך או ירידת ערך של נדל"ן להשקעה ולא כולל רווחים או הפסדים ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה".
- 2) 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 מליון 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.
- 3) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, כי החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2015, תעמוד החברה באמות המידה הפיננסיות כדלקמן:

- א. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 280 מליון ש"ח. יצוין כי ליום 30 בספטמבר 2015, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) מסתכם לכ-445 מליון 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 2015 היחס בין החוב הפיננסי נטו

ל-CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים הינו 52%.

לעניין ס"ק 3 ב' זה:

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

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

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

ג. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות למתן שירותי קומבינציה) לא יפחת מ- 18%. יצוין כי ליום 30 בספטמבר 2015, יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) הינו 32%.

4) 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 מליון 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 שערות נטו מנדל"ן להשקעה (שטרם מומש). יובהר כי במקרה של מכירת נדל"ן להשקעה (מימוש) ששוער, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה, רווחי/הפסדי שערות 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 מליון 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 שקורים 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': 01-2015-012945).

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

<u>תאריך מתן הזירוג</u>	<u>שם החברה המדרגת</u>	<u>זירוג במועד דוח זה</u>	<u>זירוג במועד ההנפקה</u>	
22/11/2015	מידרוג	A3	A1	א'
22/11/2015	מידרוג	A3	A3	ב'
22/11/2015	מידרוג	A3	A3	ג'
22/11/2015	מידרוג	A3	A3	ד'

**ה. עמידה בתנאים והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב', 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.

**13. תרומה לקהילה**

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא התרומות.

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

ארנון פרידמן  
מנכ"ל

גיל גירון  
יו"ר הדירקטוריון

חלק ב'  
**דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2015**

אשדר חברה לבניה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2015

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 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 מחויבים 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 31 בדצמבר 2014	ליום 30 בספטמבר	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

17,988	15,285	48,566	מזומנים ושווי מזומנים
187,340	135,149	183,383	השקעות בניירות ערך סחירים
172,813	190,668	151,960	פקדונות והשקעות בניירות ערך סחירים במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים
20,692	112,519	14,005	חייבים ויתרות חובה
1,271,346	1,271,561	1,098,064	מלאי בניינים למכירה
1,670,179	1,725,182	1,495,978	

נכסים לא שוטפים

61,602	61,663	58,586	הלוואות ויתרות חובה
5,190	5,803	6,145	השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
13,878	2,997	14,136	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
330,176	319,291	487,944	קרקעות לבניה
24,745	24,275	24,745	נדל"ן להשקעה
2,753	2,747	2,293	רכוש קבוע
58,153	58,344	52,587	מסים נדחים
496,497	475,120	646,436	
2,166,676	2,200,302	2,142,414	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 בספטמבר	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

135,961	193,885	94,620	אשראי מתאגידים בנקאיים
954	961	58,771	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
137,377	137,653	137,117	חלויות שוטפות של אגרות חוב
601,142	562,100	619,544	מקדמות מרוכשי דירות
73,413	70,191	61,913	התחייבויות לקבלני ביצוע, ספקים ולנותני שירותים
32,341	37,819	29,164	הפרשות לגמר
1,152	1,152	2,444	הפרשות לתביעות משפטיות
170,710	175,264	135,548	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
8,650	10,188	5,012	מסים שוטפים לשלם
33,129	32,484	30,936	זכאים ויתרות זכות
<u>1,194,829</u>	<u>1,221,697</u>	<u>1,175,069</u>	

התחייבויות לא שוטפות

7,637	10,971	6,969	הלוואות מתאגידים בנקאיים
535,215	537,152	513,882	אגרות חוב
1,521	657	448	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
-	16	-	עודף הפסדים על השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
207	-	194	התחייבות בגין הטבות לעובדים
797	959	1,050	מסים נדחים
<u>545,377</u>	<u>549,755</u>	<u>522,543</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

203,249	203,249	203,249	הון מניות
108,372	108,372	108,372	פרמיה על מניות
(3,104)	(3,104)	(3,104)	מניות אוצר
11	-	341	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
118,959	120,150	136,541	יתרת רווח
2,210	2,660	2,912	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה
(3,810)	(3,810)	(3,810)	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
425,887	427,517	444,501	
583	1,333	301	זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה

426,470	428,850	444,802	סה"כ הון
<u>2,166,676</u>	<u>2,200,302</u>	<u>2,142,414</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

26 בנובמבר, 2015

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2014	2015	2014	2015	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
780,713	219,930	247,504	650,327	610,694	הכנסות ממכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות ומתן שירותים
5,729	1,409	1,739	4,021	4,474	הכנסות משכירות וניהול
786,442	221,339	249,243	654,348	615,168	סה"כ הכנסות
701,831	183,211	210,286	589,444	529,494	עלות מכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות והשירותים שניתנו
2,321	556	563	1,274	1,506	עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם
704,152	183,767	210,849	590,718	531,000	סה"כ עלות המכירות והשירותים
82,290	37,572	38,394	63,630	84,168	רווח גולמי
470	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
21,779	3,786	4,231	15,936	15,768	הוצאות מכירה ושיווק
23,758	7,038	6,939	18,396	19,462	הוצאות הנהלה וכלליות
1,846	486	257	1,732	4,013	הכנסות אחרות, נטו
39,069	27,234	27,481	31,030	52,951	רווח תפעולי
27,519	15,893	342	28,388	6,113	הכנסות מימון
(24,834)	(7,425)	(6,569)	(19,662)	(14,814)	הוצאות מימון
(4,887)	(808)	(636)	(2,710)	(1,337)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
36,867	34,894	20,618	37,046	42,913	רווח לפני מסים על ההכנסה
10,148	9,285	5,656	9,013	12,841	מסים על הכנסה
26,719	25,609	14,962	28,033	30,072	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(448)	495	(45)	2	702	רווח (הפסד) בגין נכס פיננסי זמין למכירה
26,271	26,104	14,917	28,035	30,774	סה"כ רווח כולל
26,832	25,563	15,021	28,023	30,354	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
(113)	46	(59)	10	(282)	בעלי מניות החברה
26,719	25,609	14,962	28,033	30,072	זכויות שאינן מקנות שליטה
26,384	26,058	14,976	28,025	31,056	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(113)	46	(59)	10	(282)	בעלי מניות החברה
26,271	26,104	14,917	28,035	30,774	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.13	0.13	0.08	0.14	0.15	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)	11	118,959	2,210	(3,810)	583	426,470	יתרה ליום 1 בינואר, 2015 (מבוקר)
-	-	-	-	30,354	-	-	(282)	30,072	רווח נקי (הפסד)
-	-	-	-	-	702	-	-	702	סה"כ רווח כולל אחר
-	-	-	-	30,354	702	-	(282)	30,774	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	(12,772)	-	-	-	(12,772)	דיבידנד לבעלי המניות החברה (באור 5)
-	-	-	330	-	-	-	-	330	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>203,249</u>	<u>108,372</u>	<u>(3,104)</u>	<u>341</u>	<u>136,541</u>	<u>2,912</u>	<u>(3,810)</u>	<u>301</u>	<u>444,802</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015

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									
201,374	107,656	(3,104)	716	126,508	2,658	(3,810)	1,323	433,321	יתרה ליום 1 בינואר, 2014 (מבוקר)
-	-	-	-	28,023	-	-	10	28,033	רווח נקי
-	-	-	-	-	2	-	-	2	סה"כ רווח כולל אחר
-	-	-	-	28,023	2	-	10	28,035	סה"כ רווח כולל
1,875	716	-	(716)	-	-	-	-	1,875	הנפקת הון מניות
-	-	-	-	(34,381)	-	-	-	(34,381)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
<u>201,374</u>	<u>108,372</u>	<u>(3,104)</u>	<u>-</u>	<u>120,150</u>	<u>2,660</u>	<u>(3,810)</u>	<u>1,333</u>	<u>428,850</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
429,775	360	429,415	(3,810)	2,957	121,520	231	(3,104)	108,372	203,249	יתרה ליום 1 ביולי, 2015
14,962	(59)	15,021	-	-	15,021	-	-	-	-	רווח נקי (הפסד)
(45)	-	(45)	-	(45)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
14,917	(59)	14,976	-	(45)	15,021	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
110	-	110	-	-	-	110	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>444,802</u>	<u>301</u>	<u>444,501</u>	<u>(3,810)</u>	<u>2,912</u>	<u>136,541</u>	<u>341</u>	<u>(3,104)</u>	<u>108,372</u>	<u>203,249</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015

מיוחס לבעלי מניות החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
402,746	1,287	401,459	(3,810)	2,165	94,587	-	(3,104)	108,372	203,249	יתרה ליום 1 ביולי, 2014
25,609	46	25,563	-	-	25,563	-	-	-	-	רווח נקי
495	-	495	-	495	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
26,104	46	26,058	-	495	25,563	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>428,850</u>	<u>1,333</u>	<u>427,517</u>	<u>(3,810)</u>	<u>2,660</u>	<u>120,150</u>	<u>-</u>	<u>(3,104)</u>	<u>108,372</u>	<u>203,249</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי מניות החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
433,321	1,323	431,998	(3,810)	2,658	126,508	716	(3,104)	107,656	201,374	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2014</u>
26,719	(113)	26,832	-	-	26,832	-	-	-	-	רווח נקי (הפסד)
(448)	-	(448)	-	(448)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
26,271	(113)	26,384	-	(448)	26,832	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
1,875	-	1,875	-	-	-	(716)	-	716	1,875	הנפקת הון מניות
(34,381)	-	(34,381)	-	-	(34,381)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(627)	(627)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקת רווחים לזכויות שאינן מקנות שליטה
11	-	11	-	-	-	11	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>426,470</u>	<u>583</u>	<u>425,887</u>	<u>(3,810)</u>	<u>2,210</u>	<u>118,959</u>	<u>11</u>	<u>(3,104)</u>	<u>108,372</u>	<u>203,249</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014	
	2014	2015	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

26,719	25,609	14,962	28,033	30,072
--------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים  
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

794	180	184	604	565
(1,644)	(10,451)	4,588	(9,056)	10,415
84	7	-	84	13
11	-	110	-	330
(470)	-	-	-	-
(10)	26	24	7	(20)
4,888	808	636	2,710	1,337
(426)	-	-	(426)	(308)
10,148	9,285	5,656	9,013	12,841
302	(109)	-	(94)	(13)
(1,031)	1,957	1,615	323	(1,694)
12,646	1,703	12,813	3,165	23,466

פחת והפחתות  
הוצאות (הכנסות) ריבית, נטו  
הפסד ממימוש רכוש קבוע  
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו  
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה  
שערוך התחייבויות לא שוטפות  
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי  
שיטת השווי המאזני  
הכנסות מדיבידנד  
מיסים על ההכנסה  
שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו  
שערוך אגרות חוב

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

106,456	23,742	2,580	29,291	8,722
176,084	45,005	94,971	178,253	175,492
(93,981)	(46,521)	(14,279)	(133,023)	18,402
34,468	2,754	(20,893)	31,246	(11,500)
10,402	7,099	1,735	16,064	(1,885)
(26,301)	(9,535)	(7,653)	(29,347)	(13,956)
207,128	22,544	56,461	92,484	175,275

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה  
עבור:

(44,297)	(5,813)	(5,550)	(29,644)	(24,853)	ריבית ששולמה
22,651	1,067	951	6,032	6,060	ריבית שהתקבלה
(22,169)	(6,667)	(7,919)	(19,480)	(11,250)	מסים ששולמו
-	-	-	-	244	מסים שהתקבלו
829	55	54	714	535	דיבידנד שהתקבל

(42,986) (11,358) (12,464) (42,378) (29,264)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא  
רכישת קרקעות לבניה

203,507 38,498 71,772 81,304 199,549

רכישת קרקעות לבניה

(65,389) (41,089) (80,127) (58,112) (178,407)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו  
לפעילות) שוטפת

138,118 (2,591) (8,355) 23,192 21,142

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(444)	(54)	(67)	(248)	(179)	רכישת רכוש קבוע
344	68	-	344	61	תמורה ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים מוחזקים למכירה
(16,272)	(3,077)	(83)	(3,718)	(59)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(55)	(70)	(2,235)	(298)	2,248	שינוי בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו
5,296	(241)	(3,574)	(12,559)	14,114	משיכת (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
10,301	(4,354)	438	65,717	7,722	מימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו  
לפעילות) השקעה

(830) (7,728) (5,521) 49,238 23,907

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014	
	2014	2015	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

71,777	-	(124)	71,777	119,172	תקבולים מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(137,235)	(21,705)	(21,617)	(137,235)	(136,699)	פרעון אגרות חוב
3,100	3,100	-	3,100	57,900	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(60,913)	(284)	(218)	(57,589)	(731)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(31,944)	23,328	6,209	26,260	(41,341)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(627)	-	-	-	-	חלוקת רווחים לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,875	-	-	1,875	-	תמורה בגין מימוש אופציות לעובדים
(34,381)	-	-	(34,381)	(12,772)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(188,348)	4,439	(15,750)	(126,193)	(14,471)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(51,060)	(5,880)	(29,626)	(53,763)	30,578	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
69,048	21,165	78,192	69,048	17,988	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
17,988	15,285	48,566	15,285	48,566	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2015 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, 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

31 בדצמבר 2014		30 בספטמבר 2014		30 בספטמבר 2015		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
אלפי ש"ח						
9,575	8,591	13,659	11,932	67,071	65,740	הלוואות לא שוטפות (1)
664,210	672,592	726,713	674,805	672,485	650,999	אגרות חוב (2)
<u>673,785</u>	<u>681,183</u>	<u>740,372</u>	<u>686,737</u>	<u>739,556</u>	<u>716,739</u>	סה"כ התחייבויות פיננסיות

(1) השווי ההוגן מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים. מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

(2) השווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו מבוסס על שווין בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2015. 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, הלוואה לחברה כלולה, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, התחייבויות בגין עסקאות קומביניציה וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

לחברה נכס פיננסי זמין למכירה המוצג במאזן לפי שווי הוגן שיתרתו ליום 30 בספטמבר, 2015 הינה בסך של כ- 6 מליון ש"ח וכן השקעה בניירות ערך סחירים שחלקם במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שיתרתם ליום 30 בספטמבר, 2015 הינה בסך של כ-200 מליון ש"ח. הנכסים מסווגים בהתאם למקורות הנתונים ששימשו לקביעת השווי ההוגן. הנכסים מסווגים לרמה 1 (מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים) במדרג השווי ההוגן.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים, בקבוצה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

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

ייזום ובניה של נכסים - עיקר הפעילות הינה ייזום, בניה, שיווק ומתן שירותי משכנת למכירה בעסקאות קומבינציה קומבינציה בעסקאות למגורים בעסקאות קומבינציה.

מכירת קרקעות - פעילות מכירת קרקעות.

סכומי ההתאמות המוצגים בדיווח בדבר מגזרי פעילות נובעים אך ורק מהתאמת המידע המדווח בגין כל מגזר, למידע המוצג בהתאם לכללי החשבונאות המיושמים בדוחות הכספיים.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה	מכירת קרקעות	התאמות	סה"כ
	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן	מכירת קרקעות 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)	4,013	(8,701)			הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות
					הכנסות אחרות
					הוצאות מימון, נטו
					חלק החברה בהפסדי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(1,337)					
---------	--	--	--	--	--

42,913					רווח לפני מסים על ההכנסה
--------	--	--	--	--	--------------------------





באור 5: - דיבידנד

ביום 19 במרס, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 13,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.06 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ-228 אלפי ש"ח חולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 29 במרס 2015 והדיבידנד שולם ביום 12 באפריל, 2015.

באור 6: - הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד')

ביום 5 במאי 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת עד 150 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב סדרה ד' של החברה (שאינן צמודות) (להלן- אגרות חוב) אשר הוצעו ב-150,000 יחידות הכוללות כל אחת, 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב בהצעה אחידה, בדרך של מכרז על שיעור הריבית שלא יעלה על 4.9% לשנה (שאינה צמודה). ביום 7 במאי 2015, דיווחה החברה כי במסגרת המכרז לגופים מוסדיים שהתקיים ביום 4 במאי 2015 ובמסגרת מכרז לציבור שהתקיים ביום 6 במאי 2015, הקצתה החברה 121,020 יחידות אגרות חוב בערך נקוב כולל של 121,020,000 ש"ח ובריבית שנתית של 4.2% והתמורה הכוללת (ברוטו) שהתקבלה בידי החברה בגין הקצאת אגרות החוב הסתכמה ל-121,020 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה הישירות הסתכמו לסך של כ-2 מיליון ש"ח והן קוזזו מתמורת ההנפקה. הריבית האפקטיבית השנתית של אגרות החוב בניכוי הוצאות ההנפקה הישירות הינה בשיעור של כ-4.5%. אגרות החוב תעמודנה לפירעון בחמישה עשר תשלומים חצי שנתיים, אשר ישולמו ביום 1 ביולי וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2024 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 1 ביולי 2017 והתשלום האחרון יבוצע ביום 1 ביולי 2024). הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 ביולי וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2015 ועד 2024 (כאשר תשלום הריבית הראשון שולם ביום 1 ביולי 2015 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 ביולי 2024).

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2015, תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 280 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 70%.
- יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) לא יפחת מ- 18%.

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

- במועד ההכרזה על החלוקה, החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב וכי החברה אינה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב ותנאי אגרות החוב וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור.
- החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות האמורים לעיל, וביצוע החלוקה לא יפגע 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.
- החל ממועד הנפקת אגרות החוב 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.

יובהר, כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב ועד למועד פירעונן הסופי, לא תחלק החברה דיבידנד מרווחי שיערוך (בגין נכסים שטרם מומשו) שנצברו החל ממועד הנפקת אגרות החוב.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. בהמשך לאמור בבאור 22 ד' ו-ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 5 בפברואר 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הענקת כתבי אופציה ואת תנאי העסקה של מנכ"ל החברה.
- ב. ביום 14 באפריל 2015, אישרה מדרוג מחדש דירוג A3 באופק יציב לסדרות אג"ח א', ב' ו-ג' של החברה וכן קבעה דירוג A3 באופק יציב להנפקת סדרה חדשה (סדרה ד') של אגרות חוב של החברה.
- ג. ביום 15 ביוני 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון וועדות התגמול והביקורת של החברה, את חידוש התקשרותה של החברה בהסכם עם קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: קבוצת אשטרום), לפיו תעמיד קבוצת אשטרום לחברה, שירותי הנהלה בכירה הכוללים, בין היתר, שירותי יו"ר דירקטוריון וארבעה דירקטורים וכן, תעניק לחברה שירותים ממחלקות משאבי אנוש, מערכות מידע, חשבונות, רכב, הנהלת חשבונות וגזברות כספים של קבוצת אשטרום (להלן: הסכם הניהול), הכל בתמורה לתשלום שנתי בסך של 4,000 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2015 שפורסם ביום 15 בפברואר 2015 בצירוף מע"מ כדין. תוקפו של הסכם הניהול יהא מיום 19 בפברואר 2015, ועד חלוף שלוש שנים ממועד זה.
- ד. ביום 15 ביוני 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון וועדות התגמול והביקורת של החברה, עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו ומענק שבשיקול דעת בגין שנת 2014 של סמנכ"ל מנהל אגף "אשדר בוטיק" בחברה שהינו קרוב של בעלת השליטה בחברה.
- ה. ביום 21 ביוני 2015, זכתה החברה במכרז של משרד הבינוי ושל רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרשים במתחם 37059 בישוב חריש. התמורה בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 283 יחידות דיור, הינה בסך של 1,818 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ-45,811 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח.
- ו. ביום 5 ביולי 2015, זכתה החברה במכרז "מחיר מטרה" של משרד הבינוי ושל רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרשים 209-207 במתחם 38083 בישוב מודיעין-מכבים-רעות. התמורה בגין המקרקעין המיועדים לבניית 178 יחידות דיור הינה בסך של 42,840 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ-34,096 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח. בכוונת החברה להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. בהתאם לתנאי המכרז 75% מכמות יחידות הדיור (134 יחידות דיור) ימכרו במחיר מטרה. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל תוך כ-18 חודשים, ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כ-3 שנים.
- ז. ביום 19 באוגוסט, 2015, אישר בית המשפט העליון הסכם פשרה בין החברה לבין קבלן ראשי בפרויקט של החברה בכפר סבא (פרויקט שהסתיים). במסגרת הסכם הפשרה הוסר ערעור שהוגש על ידי הקבלן בקשר עם פסק דין מחודש דצמבר 2014 בגין תביעה אזרחית שהגישה החברה כנגד הקבלן. בהתאם לפסק הדין ולהסכם הפשרה, נקבע כי על הקבלן לשלם לחברה סך של כ-4,061 אלפי ש"ח. מובהר כי, למיטב ידיעת החברה, הקבלן נמצא בהליך של הסדר נושים, מונה לקבלן נאמן בכפיפות לכונס הנכסים הרשמי והליכי הגביה של החברה יהיו במסגרת פעילות הנאמן. להערכת החברה, בהתבסס על המידע שנמסר לה על ידי הנאמן במסגרת ההליך האמור, אשר כולל, בין היתר, את שווי הבטוחות הקיימות ואופן מימושו, סיכויי הגבייה של החוב האמור גבוהים. לפיכך, כללה החברה בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2015 הכנסה נטו (בניכוי הוצאות משפטיות ואחרות) בסך של כ-3.4 מליון ש"ח במסגרת סעיף הכנסות אחרות.



באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- ח. ביום 27 באוקטובר 2015, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי, לחכירת מגרש 901 במתחם 38608 ומגרש 902 במתחם 38609 לפי תב"ע ק/408 בשכונת כורדני בקריית מוצקין. התמורה בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 188 יחידות דיור, הינה בסך של כ-4,859 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ-15,210 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 7,878 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל תוך כ-18 חודשים, ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כ-3 שנים.
- ט. ביום 1 בנובמבר 2015, הומצאה לחברה תובענה שהוגשה לבית המשפט ובה בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 (להלן: התובענה). עניינה של התובענה הוא בהפרה לכאורה של חוק חנייה לנכים, התשנ"ד - 1993 וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998, בין היתר, בקשר עם חניון הממוקם בבניין הידוע בשם "אשדר 2000" (הבניין והחניון היו בבעלות חלקית של החברה עד שנת 2012) ובחניון הממוקם בבניין הידוע בשם "מרכז אשדר" (החברה מחזיקה בחלק לא מהותי מזכויות הבעלות בבניין). הנזק הכולל הנטען לכל חברי הקבוצה ונגד כלל הנתבעים נאמד ע"י התובעת בסך של 66.7 מיליון ש"ח. לאור השלב המקדמי לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה לתובענה.
- י. ביום 22 בנובמבר 2015, אישרה מדרוג מחדש דירוג A3 באופק יציב לסדרות אג"ח א', ב', ג' ו-ד' של החברה.

F:\W2000\w2000\921370\M\15\C9-ASHDAR-IFRS.docx

חלק ג'  
**מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 בספטמבר 2015**

אשדר חברה לבניה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2015

בלתי מבוקרים

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2015 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 מבידורים, 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

## 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, 2015 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2014	2015
2014	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

14,010	7,734	45,054	מזומנים ושווי מזומנים
187,340	130,149	183,383	השקעה בניירות ערך סחירים
98,774	135,749	89,807	פקדונות והשקעות בניירות ערך סחירים במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים
47,600	112,959	48,833	חייבים ויתרות חובה
826,088	817,266	771,626	מלאי בניינים למכירה
-	100	-	שטחי משרדים ומסחר המיועדים למכירה
<u>1,173,812</u>	<u>1,203,957</u>	<u>1,138,703</u>	

נכסים לא שוטפים

61,602	61,474	58,586	הלוואות ויתרות חובה
73,555	99,651	34,978	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
82,559	78,404	106,081	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
-	200	-	נכסים בשל הטבות לעובדים
321,468	310,870	477,903	קרקעות לבניה
2,182	2,166	1,727	רכוש קבוע
48,629	47,770	46,415	מסים נדחים
<u>589,995</u>	<u>600,535</u>	<u>725,690</u>	
<u>1,763,807</u>	<u>1,804,492</u>	<u>1,864,393</u>	

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

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
130,370	180,564	94,610	אשראי מתאגידים בנקאיים
81	86	57,900	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
137,377	137,653	137,117	חלויות שוטפות של אגרות חוב
289,718	264,675	397,718	מקדמות מרוכשי דירות
51,228	45,704	37,848	התחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
26,408	31,009	24,413	הפרשות לגמר
1,152	1,152	1,152	הפרשה לתביעות משפטיות
122,335	125,868	94,874	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
4,281	4,248	-	מיסים שוטפים לשלם
17,789	19,635	21,160	זכאים ויתרות זכות
<u>780,739</u>	<u>810,594</u>	<u>866,792</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
-	3,100	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
535,612	537,549	514,260	אגרות חוב
197	-	184	התחייבות בגין הטבות לעובדים
21,372	25,732	38,656	התחייבויות בניכוי נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
<u>557,181</u>	<u>566,381</u>	<u>553,100</u>	
<u>הון</u>			
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
11	-	341	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
118,959	120,150	136,541	יתרת רווח
2,210	2,660	2,912	קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה
(3,810)	(3,810)	(3,810)	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>425,887</u>	<u>427,517</u>	<u>444,501</u>	
<u>1,763,807</u>	<u>1,804,492</u>	<u>1,864,393</u>	

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

אור אריאלי	ארנון פרידמן	גיל גירון	26 בנובמבר, 2015
המנהלת האחראית לענייני הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2014	2015	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
657,648	168,824	216,722	582,847	330,927	הכנסות ממכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות ומתן שירותים הכנסות משכירות וניהול
2,117	564	702	1,554	1,821	
659,765	169,388	217,424	584,401	332,748	סה"כ הכנסות
605,183	144,164	182,833	538,080	287,365	עלות מכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות והשירותים שניתנו עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם
1,008	258	110	366	340	
606,191	144,422	182,943	538,446	287,705	סה"כ עלות המכירות והשירותים
53,574	24,966	34,481	45,955	45,043	רווח גולמי
13,683	2,412	3,096	9,784	11,174	הוצאות מכירה ושיווק
22,346	5,781	6,588	14,640	18,568	הוצאות הנהלה וכלליות
3,024	422	686	2,048	2,527	הכנסות מעמלות ודמי ניהול מחברות מוחזקות
858	486	261	311	3,346	הכנסות אחרות, נטו
21,427	17,681	25,744	23,890	21,174	רווח תפעולי
24,218	15,172	(278)	25,699	4,203	הכנסות מימון
(26,585)	(8,122)	(6,224)	(20,935)	(14,686)	הוצאות מימון
3,022	754	194	2,399	939	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
10,522	5,500	872	2,862	22,298	רווח מחברות מוחזקות
32,604	30,985	20,308	33,915	33,928	רווח לפני מסים על ההכנסה
5,772	5,422	5,287	5,892	3,574	מסים על הכנסה
26,832	25,563	15,021	28,023	30,354	רווח נקי המיוחס לחברה
26,832	25,563	15,021	28,023	30,354	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 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2014	2015	2014	2015	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
26,832	25,563	15,021	28,023	30,354	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
					רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
744	173	171	568	527	פחת והפחתות
376	(9,761)	4,693	(7,486)	11,238	הוצאות (הכנסות) ריבית, נטו
84	7	-	84	13	הפסד ממימוש רכוש קבוע
11	-	110	-	330	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(10,522)	(5,500)	(872)	(2,862)	(22,298)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
5,772	5,422	5,287	5,892	3,574	מסים על ההכנסה
302	(110)	-	(95)	(13)	שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
(1,031)	1,957	1,615	323	(1,694)	שערוך אגרות חוב
(4,264)	(7,812)	11,004	(3,576)	(8,323)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
49,977	(4,113)	1,297	(393)	6,688	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
248,197	52,795	106,270	259,972	59,805	ירידה במלאי בניינים למכירה
(224,098)	(54,133)	(39,056)	(249,141)	108,000	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
					עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים
27,264	(2,910)	(12,082)	21,740	(13,380)	ולנותני שירותים
13,795	5,675	1,824	18,396	(1,995)	עלייה (ירידה) בהפרשות לגמר ולתביעות משפטיות
(19,416)	(5,170)	(4,539)	(20,160)	(3,364)	ירידה בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין
					עסקאות קומביניציה
95,719	(7,856)	53,714	30,414	155,754	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה
					עבור:
(42,581)	(5,465)	(5,352)	(28,267)	(24,185)	ריבית ששולמה
22,529	1,046	966	5,923	5,480	ריבית שהתקבלה
(19,445)	(6,937)	(7,912)	(18,520)	(11,231)	מסים ששולמו
5,013	55	54	1,598	227	דיבידנד שהתקבל
(34,484)	(11,301)	(12,244)	(39,266)	(29,709)	
83,803	(1,406)	67,495	15,595	148,076	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					שוטפת ללא רכישת קרקעות של החברה
(64,036)	(41,654)	(78,886)	(57,046)	(177,074)	רכישת קרקעות לבניה
19,767	(43,060)	(11,391)	(41,451)	(28,998)	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 2014	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
מבוקר				

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(392)	(40)	(66)	(200)	(146)	רכישת רכוש קבוע תמורה ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים המוחזקים למכירה שינוי בהשקעה בחברות מוחזקות, נטו שינוי בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו
344	68	-	344	61	משיכת (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
54,910	14,433	15,014	32,882	56,110	מימוש ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(219)	(132)	(2,235)	(462)	2,248	
40,082	3,812	(15,304)	3,107	4,932	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
10,262	636	76	70,679	5,305	
104,987	18,777	(2,515)	106,350	68,510	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

71,777	-	(124)	71,777	119,172	תקבולים מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(137,235)	(21,705)	(21,617)	(137,235)	(136,699)	פרעון אגרות חוב
3,100	3,100	-	3,100	57,900	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(60,040)	(66)	-	(56,935)	(81)	פרעון הלוואות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים
(14,533)	35,382	6,229	35,941	(35,760)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
1,875	-	-	1,875	-	תמורה בגין מימוש אופציות לעובדים
(35,000)	-	-	(35,000)	(13,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(170,056)	16,711	(15,512)	(116,477)	(8,468)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(45,302)	(7,572)	(29,418)	(51,578)	31,044	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
59,312	15,306	74,472	59,312	14,010	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
14,010	7,734	45,054	7,734	45,054	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - דוחות כספיים שנתיים).

ב. ביום 19 במרס, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 13,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.06 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ-228 אלפי ש"ח חולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 29 במרס 2015 והדיבידנד שולם ביום 12 באפריל, 2015.

2. הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד')

ביום 5 במאי 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת עד 150 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב סדרה ד' של החברה (שאינן צמודות) (להלן - אגרות חוב) אשר הוצעו ב-150,000 יחידות הכוללות כל אחת, 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב בהצעה אחידה, בדרך של מכרז על שיעור הריבית שלא יעלה על 4.9% לשנה (שאינה צמודה). ביום 7 במאי 2015, דיווחה החברה כי במסגרת המכרז לגופים מוסדיים שהתקיים ביום 4 במאי 2015 ובמסגרת מכרז לציבור שהתקיים ביום 6 במאי 2015, הקצתה החברה 121,020 יחידות אגרות חוב בערך נקוב כולל של 121,020,000 ש"ח ובריבית שנתית של 4.2% והתמורה הכוללת (ברוטו) שהתקבלה בידי החברה בגין הקצאת אגרות החוב הסתכמה ל-121,020 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה הישירות הסתכמו לסך של כ-2 מיליון ש"ח והן קוזזו מתמורת ההנפקה. הריבית האפקטיבית השנתית של אגרות החוב בניכוי הוצאות ההנפקה הישירות הינה בשיעור של כ-4.5%. אגרות החוב תעמודנה לפירעון בחמישה עשר תשלומים חצי שנתיים, אשר ישולמו ביום 1 ביולי וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2024 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 1 ביולי 2017 והתשלום האחרון יבוצע ביום 1 ביולי 2024). הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 ביולי וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2015 ועד 2024 (כאשר תשלום הריבית הראשון שולם ביום 1 ביולי 2015 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 ביולי 2024).

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2015, תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 280 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 70%.
- יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) לא יפחת מ-18%.

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

- במועד ההכרזה על החלוקה, החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב וכי החברה אינה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב ותנאי אגרות החוב וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור.
- החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות האמורים לעיל, וביצוע החלוקה לא יפגע 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.
- החל ממועד הנפקת אגרות החוב 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.

## 2. הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד') (המשך)

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

## 3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בבאור 22 ד' ו-ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 5 בפברואר 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הענקת כתבי אופציה ואת תנאי העסקה של מנכ"ל החברה.

ב. ביום 14 באפריל 2015, אישרה מדרוג מחדש דירוג A3 באופק יציב לסדרות אג"ח א', ב' ו-ג' של החברה וכן קבעה דירוג A3 באופק יציב להנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב של החברה.

ג. ביום 15 ביוני 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון וועדות התגמול והביקורת של החברה, את חידוש התקשרותה של החברה בהסכם עם קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: קבוצת אשטרום), לפיו תעמיד קבוצת אשטרום לחברה, שירותי הנהלה בכירה הכוללים, בין היתר, שירותי יו"ר דירקטוריון וארבעה דירקטורים וכן, תעניק לחברה שירותים ממחלקות משאבי אנוש, מערכות מידע, חשבונות, רכב, הנהלת חשבונות וגזברות כספים של קבוצת אשטרום (להלן: הסכם הניהול), הכל בתמורה לתשלום שנתי בסך של 4,000 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2015 שפורסם ביום 15 בפברואר 2015 בצירוף מע"מ כדין. תוקפו של הסכם הניהול יהא מיום 19 בפברואר 2015, ועד חלוף שלוש שנים ממועד זה.

ד. ביום 15 ביוני 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון וועדות התגמול והביקורת של החברה, עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו ומענק שבשיקול דעת בגין שנת 2014 של סמנכ"ל מנהל אגף "אשדר בוטיק" בחברה שהינו קרוב של בעלת שליטה בחברה.

ה. ביום 21 ביוני 2015, זכתה החברה במכרז של משרד הבינוי ושל רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרשים במתחם 37059 בישוב חריש. התמורה בגין המקרקעין המיועדים לבניית 283 יחידות דיור הינה בסך של 1,818 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ- 45,811 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח.

ו. ביום 5 ביולי 2015, זכתה החברה במכרז "מחיר מטרה" של משרד הבינוי ושל רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרשים 209-207 במתחם 38083 בישוב מודיעין-מכבים-רעות. התמורה בגין המקרקעין המיועדים לבניית 178 יחידות דיור הינה בסך של 42,840 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ- 34,096 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח. בכוונת החברה להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. בהתאם לתנאי המכרז 75% מכמות יחידות הדיור (134 יחידות דיור) ימכרו במחיר מטרה. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל תוך כ- 18 חודשים, ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כ- 3 שנים.

ז. ביום 19 באוגוסט, 2015, אישר בית המשפט העליון הסכם פשרה בין החברה לבין קבלן ראשי בפרויקט של החברה בכפר סבא (פרויקט שהסתיים). במסגרת הסכם הפשרה הוסר ערעור שהוגש על ידי הקבלן בקשר עם פסק דין מחודש דצמבר 2014 בגין תביעה אזרחית שהגישה החברה כנגד הקבלן. בהתאם לפסק הדין ולהסכם הפשרה, נקבע כי על הקבלן לשלם לחברה סך של כ- 4,061 אלפי ש"ח. מובהר כי, למיטב ידיעת החברה, הקבלן נמצא בהליך של הסדר נושים, מונה לקבלן נאמן בכפיפות לכוונס הנכסים הרשמי והליכי הגביה של החברה יהיו במסגרת פעילות הנאמן. להערכת החברה, בהתבסס על המידע שנמסר לה על ידי הנאמן במסגרת ההליך האמור, אשר כולל, בין היתר, את שווי הבטוחות הקיימות ואופן מימושן סיכויי הגבייה של החוב האמור גבוהים. לפיכך, כללה החברה בדוח רווח או הפסד רווח כולל אחר לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2015 בהכנסה נטו (בניכוי הוצאות משפטיות ואחרות) בסך של כ- 3.4 מליון ש"ח במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- ח. ביום 27 באוקטובר 2015, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי, לחכירת מגרש 901 במתחם 38608 ומגרש 902 במתחם 38609 לפי תב"ע ק/408 בשכונת כורדני בקריית מוצקין. התמורה בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 188 יחידות דיור, הינה בסך של כ-4,859 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ-15,210 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 7,878 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל תוך כ-18 חודשים, ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כ-3 שנים.
- ט. ביום 1 בנובמבר 2015, הומצאה לחברה תובענה שהוגשה לבית המשפט ובה בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 (להלן: התובענה). עניינה של התובענה הוא בהפרה לכאורה של חוק חנייה לנכים, התשנ"ד - 1993 וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998, בין היתר, בקשר עם חניון הממוקם בבניין הידוע בשם "אשדר 2000" (הבניין והחניון היו בבעלות חלקית של החברה עד שנת 2012) ובחניון הממוקם בבניין הידוע בשם "מרכז אשדר" (החברה מחזיקה בחלק לא מהותי מזכויות הבעלות בבניין). הנזק הכולל הנטען לכל חברי הקבוצה וכנגד כלל הנתבעים נאמד ע"י התובעת בסך של 66.7 מיליון ש"ח. לאור השלב המקדמי לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה לתובענה.
- י. ביום 22 בנובמבר 2015, אישרה מדרוג מחדש דירוג A3 באופק יציב לסדרות אג"ח א', ב', ג' ו-ד' של החברה.

-----  
F:\W2000\w2000\921370\M\15\9-ASHDAR-IFRS-SOLO.docx

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

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

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

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

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2015 (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 ומיידיים), 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 2015 (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.



## 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 2015 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתנו, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26 בנובמבר 2015

תאריך

אור אריאלי, סמנכ"ל כספים