



דוח שנתי ליום 31 בדצמבר 2018

פרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח הדירקטוריון ואפקטיביות הבקרה הפנימית

פרק ג' - דוחות כספיים

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד



פרק א - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו.....	1.1
פעילות החברה והתפתחות עסקיה.....	1.2
מבנה החזקות החברה.....	1.3
השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....	1.4
חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות.....	1.6

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה.....	2.1
סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	2.2

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

תחום התשתיות.....	3
מידע כללי על תחום הפעילות.....	3.1
מוצרים ושירותים.....	3.2
פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים.....	3.3
פרויקטים מהותיים בתחום התשתיות.....	3.4
לקוחות.....	3.5
שיווק והפצה.....	3.6
צבר הזמנות.....	3.7
חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה.....	3.8
הסכמים עם בעלי מניות בחברות בנות.....	3.9
מימון.....	3.10
כושר ייצור.....	3.11
תחרות.....	3.12
הסכמי שיתוף פעולה.....	3.13
סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	3.14
גורמי סיכון בתחום התשתיות.....	3.15
תחום התעשייה.....	4
מידע כללי על תחום הפעילות.....	4.1

..... מוצרים ושירותים	4.2
..... פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים	4.3
..... לקוחות	4.4
..... מימון	4.5
..... שיווק והפצה	4.6
..... צבר הזמנות	4.7
..... תחרות	4.8
..... עונתיות	4.9
..... חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה	4.10
..... סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	4.11
..... גורמי סיכון בתחום התעשייה	4.12
..... תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל	5
..... מידע כללי על תחום הפעילות	5.1
..... תמצית תוצאות	5.2
..... נתונים מצרפיים	5.3
..... צבר הכנסות ומקדמות	5.4
..... ספקים וקבלני משנה	5.5
..... פרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד	5.6
..... פרויקטים מהותיים מאוד	5.7
..... מידע אודות משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית	5.8
..... לקוחות	5.9
..... הון חוזר	5.10
..... שיווק והפצה	5.11
..... תחרות	5.12
..... סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	5.13
..... הסכמים עם בעלי מניות בארזים	5.14
..... גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים	5.15

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

..... רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6
..... הון אנושי	7
..... הון חוזר	8
..... נכסים לא מוחשיים	9
..... מימון, אשראי והשקעות	10
..... השקעות	11

..... מיסוי	12
..... סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	13
..... הסכמים מהותיים	14
..... הליכים משפטיים	15
..... יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	16
..... דיון בגורמי סיכון	17

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") פועלת, באמצעות חברות בנות (החברה וחברות הבנות יקראו להלן ביחד: "הקבוצה") בתחומי ההנדסה האזרחית, תשתיות, קבלנות, ייזום נדל"ן, תעשייה וכן בפעילויות נוספות המשיקות ו/או המשלימות לתחומי הפעילות של הקבוצה כמפורט להלן.

1.2 פעילות החברה והתפתחות עסקיה

1.2.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 14 ביולי 2003, כחברה פרטית בערבונו מוגבל על פי חוק החברות, התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות"). בחודש מאי 2015 פרסמה החברה תשקיף נושא תאריך 22.5.2015 (להלן: "התשקיף"), אשר מכוחו הפכה החברה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, וניירות הערך שלה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

1.2.2 תחומי הפעילות של הקבוצה נכון למועד הדוח

הקבוצה החלה את פעילותה בשנת 2003 אגב איגודן של חברות בנות בתחום פעילות התשתיות והקמת חברות נוספות בתחומי הפעילות הנוספים של החברה (תעשייה ונדל"ן יזמי למגורים) אשר מעניקות מגוון רחב של שירותים כפי שיפורט להלן. במסגרת פעילות הקבוצה, הקבוצה מעורבת בביצוע פרויקטים מגוונים כגון: סלילת כבישים, תשתיות, הקמה ובניית גשרים, מינהור, עבודות גיאוטכניות, עבודות הנדסה משולבות, בנייה מוסדית, בניה למגורים, מחצבות אבן, מפעלי בטון, מפעל אספלט ושירותי הובלה של אגרגטים בתפוזרת.

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בשלושה תחומי פעילות עיקריים אשר נבדלים זה מזה באופיים ובסיכונים הנלווים אליהם ובהתאם לכך מדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה והכל כמפורט להלן (להלן ביחד: "תחומי הפעילות"):

1.2.2.1 תחום תשתיות (להלן: "תחום תשתיות") - הכולל ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים בישראל, לרבות סלילת כבישים, בניית גשרים מנהרות, מחלפים, בניה מוסדית, בניה למגורים, עבודות גיאוטכניות וכדומה. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות חברות בנות כמפורט להלן: (א) גילי ויואל עזריה בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%), המתמחה בתחום ההנדסה האזרחית ועוסקת בתכנון וביצוע כבישים, עבודות עפר, תשתיות תת-קרקעיות של מים, ביוב, תקשורת וחשמל, תחנות שאיבה (להלן: "חברת גילי ויואל"); (ב) שורה בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 67%, המתמחה בהובלת פרויקטים של תכנון וביצוע עבודות הנדסיות במגוון רחב של תחומים, ובכלל כן הנדסה אזרחית ובניין, עבודות ימיות וגשרים, ביצוע בטונים ומנהרות, מבני ציבור, תעשייה ומסחר (להלן: "שורה"); (ג) פמקו הנדסה בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 54%, המתמחה בביצוע עבודות גיאוטכניות מורכבות, ובכלל כן קידוחים לניטור איכות מי ים, מינהור, התקנת

¹ תשקיף החברה נושא תאריך 22.5.2015 (אסמכתא מס' 2015-01-025866), כפי שתוקן ביום 26.5.2015 (אסמכתא מס': 2015-01-028182)

פיאזומטרים וקידוחי ניסיון (להלן: "פמקוי"); (ד) המתועשת בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 50.1%, המתמחה בתחום ההנדסה התעשייתית, ובכלל כך בתכנון והקמת מבנים לוגיסטיים, מבני אחסון, מרכזי מסחר, אחסנה, מבני תעשייה ומבני פלדה (להלן: "המתועשת"); (ה) המגורים (ב.ר.) בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה מלאה (בשרשור סופי), המתמחה בתחום הבניה למגורים (להלן: "המגורים").

1.2.2.2. תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל (להלן: "תחום הנדל"ן היזמי למגורים") - הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות ארזים (ג.י.א) בע"מ, חברה בת בשליטת החברה המוחזקת בשיעור של 80% (להלן: "ארזים").

1.2.2.3. תחום התעשייה (להלן: "תחום התעשייה") - הכולל יצור ושיווק בטון לתעשייה הבנייה, יצור ושיווק חומרי מחצבה לתחום הסלילה והבטון, יצור ואספקה של תערובות אספלט לכבישים וכן שירותי הובלת חומרים (אגרגטים בתפוזרת ובטון). בתחום פעילות זה, הקבוצה פועלת באמצעות חברת אורון תעשיות 18 בע"מ, אשר הוקמה כחלק מהליך שינוי מבנה שערכה החברה בתחום זה, במסגרתו מוזגו מספר חברות בנות בבעלות מלאה של החברה לאורון תעשיות 18 בע"מ.

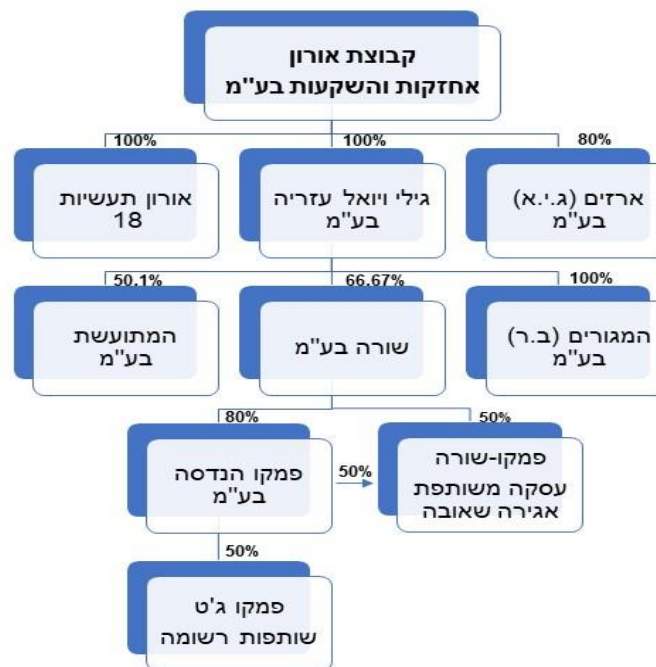
1.2.3. סינרגיה בתחומי הפעילות בהם עוסקת הקבוצה

למועד הדוח נוקטת החברה בגישה לפיה היא פועלת בתחומי פעילות המשלימים אחד את השני, באופן שעשוי להעניק לקבוצה ערך מוסף ויתרון תחרותי בהתמודדות במכרזים. בנוסף, העובדה שתחומי פעילותה מבוזרים בענף הבנייה והתשתיות מסייעת לקבוצה להציג חוסן פיננסי ולהפחית את חשיפת החברה לסיכונים הגלומים במסגרת הענף הבודד, ובכלל כך ענף הבנייה והתשתיות, באופן שמאפשר צמצום אי הוודאות בפעילותה של החברה. הקבוצה הינה קבלן מבצע הן בתחום התשתיות והן בתחום הבנייה למגורים, דבר המעניק לקבוצה יכולת תמרון להגיב לתמורות בשווקים. גישת החברה כאמור לעיל באה לידי ביטוי גם ביכולת של הקבוצה לבצע באופן עצמאי את הפרויקטים בהם היא מעורבת, הן מבחינת ביצוע באמצעות החברות הקבלניות בראשן עומדת חברת גילי ויואל, הן מבחינת הידע, הניסיון הנצבר וכוח האדם המיומן של הקבוצה והן מבחינת חומרי הגלם באמצעות חומרי המחצבה, מפעלי הבטון ומפעל האספלט. יכולתה של החברה כאמור מפחיתה את התלות בצדדים שלישיים ומעניקה לחברה את היכולת להתמודד באופן מיטבי עם התחרות בענפים בהם היא פועלת.

1.2.4. התחייבות לתיחום פעילות

לפרטים בדבר התחייבותם של בעלי השליטה בחברה (כהגדרתם בפרק ד' לדוח זה) לתיחום פעילות, ראו סעיף 6.1.4 לתשקיף, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה בתאגידים² נכון למועד דוח זה⁴³:



² למעט חברות לא פעילות.

³ לפרטים בדבר יחסי החברה עם בעלי המניות אחרים (א) בחברות שורה בע"מ, פמקו הנדסה בע"מ והמתועשת בע"מ - ראו סעיף 3.9 להלן; ו- (ב) בחברות ארזים (ג.י.א) בע"מ - ראו סעיף 5.12 להלן.

⁴ שורה פמקו עסקה משותפת מוחזקת באחוזים שווים על ידי חברת שורה וחברת פמקו הנדסה

- 1.4 **השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**
- ביום 17 בינואר 2018 התקשרה החברה עם מיטב דש טרייד בע"מ ("מיטב") בהסכם לפיו מיטב משמשת כעושה שוק במניות החברה, החל מיום 11 בפברואר 2018. בהתאם, חברת אי. בי. איי. שרותי בורסה והשקעות בישראל בע"מ סיימה את פעילות עשיית השוק במניות החברה ביום 8.2.18. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17.1.2018 (אסמכתא מס': 2018-01-005706), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 1.5 **חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות**
- 1.5.1 במהלך השנתיים האחרונות ועד לסמוך למועד הדוח החברה חילקה דיבידנד בסך כולל של כ- 13.4 מיליון ש"ח, אשר שולם בחודש אוגוסט 2017.
- 1.5.2 ביום 19 במאי 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנדים, לפיה בכל שנה יחולק עד 50% מהרווח הנקי השנתי לאחר מס מפעילות נמשכת בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה, בכפוף לעמידתה בהתחייבויות פיננסיות לרבות על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (ככל שתהיינה במועד החלוקה) ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.
- 1.5.3 במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') נקבעו מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד - לפרטים ראה סעיף 5.4 לשטר הנאמנות המצורף כנספח 1 לפרק 2 בתשקיף, ואשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן סעיף 13 לדוח הדירקטוריון המהווה חלק מהדוח התקופתי של החברה לשנת 2018. כמו כן, החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים לעמידה בהתחייבויות פיננסיות. לפרטים בדבר התחייבויותיה המהותיות ראו ביאורים 14 ו-16 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018.
- 1.5.4 מגבלות על חברות בקבוצה - חברות הקבוצה התחייבו לעמידה בהתחייבויות פיננסיות העלולות להשפיע על יכולתן של חברות הקבוצה לחלק דיבידנדים לחברה. לפרטים בדבר התחייבויותיה המהותיות ראה ביאור 16 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018.
- 1.5.5 נכון ליום 31 בדצמבר 2018 יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, מסתכמת לסך של כ- 107 מיליון ש"ח.

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

2.1

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016, 2017 ו-2018 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח)⁵:

ליום 31 בדצמבר 2016					ליום 31 בדצמבר 2017					ליום 31 בדצמבר 2018					
מאוחד	התאמות למאוחד	תחום תעשייה	תחום נדל"ן יזמי למגורים	תחום תשתיות	מאוחד	התאמות למאוחד	תחום תעשייה	תחום נדל"ן יזמי למגורים	תחום תשתיות	מאוחד	התאמות למאוחד	תעשייה	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות	
694,238	--	91,947	68,884	533,407	869,686	-	116,167	217,134	536,385	693,888	-	107,178	119,319	467,391	הכנסות מחיצוניים
--	(38,804)	15,479	--	23,325	--	(21,128)	20,828	--	300	-	(44,168)	18,404	-	25,764	הכנסות בין מגזרים ⁶
694,238	(38,804)	107,426	68,884	556,732	869,686	(21,128)	136,995	217,134	536,685	693,888	(44,168)	125,582	119,319	493,155	סה"כ הכנסות
--	(15,479)	--	--	15,479	--	(21,128)	--	300	20,828	-	(44,168)	-	13,752	30,416	עלויות המהוות הכנסות תחום אחר
609,022	(32,636)	99,630	54,870	487,158	795,365	(1,805)	130,052	196,852	466,656	636,279	(4,957)	113,137	104,797	423,302	עלויות אחרות
609,022	48,115	99,630	54,870	502,637	795,365	(19,323)	130,052	197,152	487,484	636,279	(49,125)	113,137	118,549	453,718	סך עלויות
73,915	9,311	8,086	8,444	48,075	66,836	(1,505)	6,943	15,910	45,488	52,232	(4,957)	12,444	616	34,213	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
11,301	--	(290)	5,570	6,020	7,485	--	--	4,072	3,413	5,377	--	--	154	5,223	רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

⁵ הסבר לגבי התפתחויות בסעיפים הנ"ל ראה בפרק דוח הדירקטוריון.

⁶ הכנסות תחום התשתיות כוללות גם הכנסות של מעבודות ביצוע עבור תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל (לפרטים ראה סעיף 5 להלן).

ליום 31 בדצמבר 2016					ליום 31 בדצמבר 2017					ליום 31 בדצמבר 2018					
מאוחד	התאמות למאוחד	תחום תעשייה	תחום נדל"ן יזמי למגורים	תחום תשתיות	מאוחד	התאמות למאוחד	תחום תעשייה	תחום נדל"ן יזמי למגורים	תחום תשתיות	מאוחד	התאמות למאוחד	תעשייה	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות	
788,959	41,397	112,010	310,875	324,677	844,513	63,016	148,280	297,572	335,645	756,569	32,831	130,326	249,019	344,393	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר
633,306	74,047	49,794	261,106	248,359	693,932	160,703	61,774	221,765	249,690	606,456	120,943	52,494	181,725	251,294	סך התחייבויות

2.1.1. מהות ההתאמות למאוחד - התאמות למאוחד בוצעו כדי לשקף ביטול הכנסות בין מגזריות ויתרות בין מגזריות.

2.1.2. הסבר התפתחויות שחלו - להסברים לגבי ההתפתחויות שחלו בעיקרי נתונים המפורטים לעיל ראו את הסברי הדירקטוריון בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2018 המצורף כפרק ב' לדוח זה.

2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה .2.2

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, פועלת החברה בתחומי הפעילות בישראל בלבד. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד הדוח וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

2.2.1 הסביבה המאקרו כלכלית בישראל .2.2.1

פעילותה של החברה מתבצע בישראל ובהתאם, פעילותה מושפעת מהמצב במשק הישראלי. להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה (על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל):

2017	2018	פרמטר
3.5%	3.3%	שיעור צמיחת תמ"ג
0.4%	0.8%	עלייה (ירידה) בשיעור האינפלציה
כ-1,257	כ-1,298	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)

2.2.2 תשתיות ובניה בישראל .2.2.2

לפרטים ראו סעיף 3.1.2 להלן.

2.2.3 תעשייה, כרייה וחציבה .2.2.3

לפרטים ראו סעיף 4.1.1 להלן.

2.2.4 שוק הנדל"ן למגורים בישראל .2.2.4

לפרטים ראו סעיף 5.1.5 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

תחום התשתיות

מידע כללי על תחום הפעילות

3.1

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

3.1.1

פעילות הקבוצה בתחום התשתיות מאופיינת בביצוע פרויקטים מורכבים בעלי היקפים גדולים יחסית הדורשים מיומנות גבוהה בתחום פעילות זה, ובכלל כך יכולת ארגונית ולוגיסטית, ניסיון ואיתנות פיננסית.

העיסוק בתחום פעילות זה הינו מגוון וכולל את תחומי הבניה וההנדסה האזרחית לסוגיה. העבודה מתאפיינת בשימוש באמצעים טכנולוגיים וטכניקות עבודה חדישות ומתקדמות, בתכנון וביצוע פרויקטים הנדסיים מתקדמים בתחומי פעילות מגוונים, ובכלל כך: בנייה מוסדית, סלילת כבישים, בניית בנייני מגורים, תשתיות, הקמת גשרים, מנהרות, מתקנים ייעודיים, עבודות גיאוטכניות ועוד.

פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת על ידי החברות גילי ויואל, שורה, פמקו, המגורים והמתועשת. חברת גילי ויואל ושורה הינן חברות קבלניות המבצעות את עבודות הבניה וההנדסה, חברת פמקו הינה חברה המעניקה שירותים בתחום העבודות הגיאוטכניות, חברת המגורים עוסקת בקבלנות ביצוע של הקמת מבנים למגורים והמתועשת עוסקת בקבלנות ביצוע של מרכזי מסחר, אחסנה, מבני תעשייה, מבני פלדה, מבני משרדים וכיו"ב.

למועד הדוח הפעילות בתחום זה מאופיינת לרוב בפרויקטים המוצעים לביצוע באמצעות הליך של מכרז פומבי או פרטי הכפוף לעמידה בתנאי סף הנדסיים, מקצועיים, פיננסיים וסיווג קבלני הכלולים במכרז או בהליך של מיון מוקדם (Pre-Qualification) (להלן ובהתאמה: "המכרז" ו-"הליכי מכרז"). המכרז כולל את תנאי ההתקשרות המלאים מול מזמין העבודה לרבות חוזה ההתקשרות, תיאור ומאפייני ההזמנה, כתב כמויות, מפרטים טכניים, והתקנים הנדרשים לביצוע הפרויקט. למועד הדוח, במרבית הפרויקטים פועלת הקבוצה באמצעות חברות בשליטתה כמפורט לעיל, וכקבלן מבצע ראשי המעניק את השירותים עבור המזמין.

מבנה תחום הפעילות והשינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

3.1.2

תחום התשתיות מאופיין בפרויקטים ומכרזים ציבוריים המפורסמים על ידי חברות ממשלתיות, חברות מעין ממשלתיות, רשויות וגופים ומשרדי ממשלה שונים וכן על ידי יזמים פרטיים (לרוב בתחומי הבניה המתועשת ולמגורים). לפיכך, תחום זה מושפע במידה רבה ממדיניות הממשלה, תקציב המדינה ובהתאם לכך מהיקף המכרזים המפורסמים על ידי המדינה והרשויות המקומיות.

3.1.2.1

כאמור, למועד הדוח, לרוב, ההתקשרויות בתחום התשתיות מבוצעת באמצעות הליך מכרז, כאשר ישנם מכרזי ביצוע מסוג "מכרזי כמויות" בהם המכרז כולל תכנון מפורט לביצוע והקבלן מגיש למזמין חשבוניות תקופתיות בגין העבודה שבוצעה על ידו בהתאם לאבני דרך שנקבעו במכרז; וכן מכרזים מסוג "תכנון וביצוע" (DB - Design and Build) (להלן: "DB") המאופיינים בחוזה סטנדרטי וכללי המטיל את האחריות על התכנון המפורט וביצוע הפרויקט על הקבלן שזכה במכרז, ובכפוף לאישור המזמין לתכנון המפורט. מכרזים מסוג "תכנון וביצוע" למעשה מפחיתים את הסיכונים של מזמין העבודה וכן צפויים להפחית את

כמות השינויים שיהיו במהלך הפרויקט. כפועל יוצא, התמורה במכרז מסוג "תכנון וביצוע" הינה תמורה 'פאושלית' ומשולמת לקבלן בהתאם לעמידה באבני דרך שנקבעו בתכנון הפרויקט.

3.1.2.2 בשנים האחרונות מפורסמים מכרזים רבים בשיטה של ביצוע פרויקטים באמצעות מכרזי (PPP) Private Partnership) בהם המגזר הפרטי מממן, מבצע ומתפעל פרויקטים ציבוריים לאורך שנים רבות שנקבעות בתנאי המכרז (כדוגמת כביש 6, מנהרות הכרמל, כביש 431, כביש 16, הקו הירוק רכבת קלה י-ם, הנתיבים המהירים, מרה"סים (הקמת מרכזים לוגיסטיים לצה"ל) וכיו"ב). לאור מגמה זו, גדלו גם היקפי מכרזי ביצוע המפורסמים על ידי גופים פרטיים אשר זכו במכרזי PPP גדולים, שעיקרם הינו ביצוע של חלקים שונים של עבודת קבלנות תשתית מתוך סך העבודות בפרויקט. גידול זה מאפשר ומעניק לחברות קבלניות את האפשרות להשתתף בביצוע פרויקטים בהיקפים גדולים כקבלני משנה, על אף שלמעשה לא זכו ו/או השתתפו במכרז.

3.1.2.3 ככלל, היקף הפעילות בתחום התשתיות מושפע כאמור בעיקר ממדיניות הממשלה ומהחלטות תקצוב של ממשלת ישראל. אמנם במהלך השנים האחרונות התאפיינה מגמה של הגדלת תקציבים ממשלתיים בתחום התשתיות במדינה, אולם השנים 2017 ו-2018 התאפיינו בירידה במספר המכרזים באופן שהגביר את התחרות בתחום. למועד הדוח, עיקר המכרזים בתחום התשתיות מתפרסמים על ידי גופים ציבוריים בהם החשכ"ל, נתיבי ישראל, רכבת ישראל, משרד הביטחון, משרד הבינוי והשיכון, חברת חשמל, חברות עירוניות וכיו"ב.

למיטב ידיעת החברה, בחודש פברואר 2019 פורסמה תכנית רב שנתית לפיתוח התשתיות בישראל. התכנית כוללת רשימה של פרויקטי תשתית שעלות הקמתם כל אחד מהם כ- 100 מיליון ש"ח ויותר, שהינם בביצוע או ברישוי של משרדי הממשלה, יחידות הסמך והחברות הממשלתיות שבאחריותם. תכנית התשתיות כוללת 207 פרויקטים בעלות כוללת של 196 מיליארד ש"ח⁷. יחד עם זאת, יודגש כי בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את השפעת התוכנית כאמור על היקף פעילותה ועל סיכוייה לזכות במכרזים.

בהקשר זה יצוין כי למיטב ידיעת החברה, נתיבי ישראל פועלת על פי תוכנית עבודה רב שנתית⁸ לשנים 2017-2021 אשר כלולים בה פרויקטי פיתוח בהיקף כולל של קרוב ל-40 מיליארד ש"ח⁹. תוכנית העבודה הרב שנתית כאמור כוללת מגוון התמחויות ותחומים (אשר לא כולם נוגעים במישרין לפעילות החברה בתחום), ובכלל כד פרויקטים לפיתוח תשתיות כבישים (תקציב הפרויקטים בתכנית הרב שנתית הוא כ- 13.4 מיליארד ש"ח), פרויקטי פיתוח חדשים רכבתיים הכוללים בעיקר תכנון מסילות (תקציב הפרויקטים בתכנית הרב שנתית הוא כ- 9.3 מיליארד ש"ח) ופרויקטים תומכי תחבורה ציבורית הכוללים נתיבי תחבורה ציבורית, צירי העדפה לתחבורת ציבורית, תשתיות תחבורה ציבורית במגזרי מיעוטים וכיו"ב (תקציב הפרויקטים בתכנית הרב שנתית הוא כ- 3.5 מיליארד ש"ח). יחד עם זאת בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את השפעת התוכנית כאמור על היקף פעילותה ועל סיכוייה לזכות במכרזים.

7 לפרטים ראו בהודעת משרד הממשלה בקישור הבא: https://www.gov.il/he/departments/news/spoke_book030219, אשר אליה מצורפת התכנית.

8 לפרטים ראה גם באתר נתיבי ישראל www.iroads.co.il. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת מנהל האתר להכללת האמור להלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

9 כאמור בתכנית, אומדני הפרויקטים הינם אומדנים ראשוניים. מרבית הפרויקטים הרשימה טרם סיימו תכנון, על כן האומדנים מבוססים על הערכות ראשוניות בלבד.

3.1.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות .3.1.3

3.1.3.1. מכרזים - הלקוחות בתחום זה הינם לרוב גופים ציבוריים הכפופים לחוק חובת מכרזים (לרבות מכרזי PPP), תשנ"ב-1992 והתקנות על פיו.

3.1.3.2. דיני התכנון והבניה - הקבוצה מחויבת לבצע עבודות הנדסיות בהתאם להוראות, חוקים צווים ותקנות החלים בתחום התכנון והבניה ובכלל זאת חוק התכנון והבניה והוראות הפיקוח על העבודה.

3.1.3.3. רישיונות קבלן וסיווגים קבלניים - על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק רישום קבלנים") ביצוע בנייה צריך להתבצע על ידי קבלן מורשה, כפי שקובע חוק רישום קבלנים. קבלן מורשה על פי חוק רישום קבלנים הינו קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים על ידי רשם הקבלנים.

החברות גילי ויואל, שורה, פמקו, המתועשת והמגורים מסווגות אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרים להם לבצע את הפרויקטים בתחום הבניה והתשתיות בהם מעורבת הקבוצה כמפורט בטבלה שלהלן.

שם חברת הבת	סמל	תיאור	קבוצת סיווג	סיווג ¹⁰	תוקף
חברת גילי ויואל	100	ענף ראשי בניה	ג	*5	31.12.2020
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	*5	
	240	הנחת קווי תקשורת	א	3	
	260	ביצוע קווי מים, ביוב, וניקוז	ב	*5	
	270	קווי חשמל צנרת וכבלים ומערכות תאורת כבישים	א	4	
	300	גשרים	ג	*5	
	500	מערכות אלקטרו מכאניות בתחנות שאיבה	ב	*4	
שורה	100	ענף ראשי בניה	ג	*5	31.12.2020
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	3	
	300	גשרים	ג	*5	
פמקו	120	כלונסאות מיקרופייל וקירות סלארי	א	1	31.12.2020
	400	נמלים, עבודות ימיות	ג	1	
המגורים	100	ענף ראשי בניה	ג	5	31.12.2020
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	5	31.12.2020
	260	ביצוע קווי ביוב, ניקוז ומים	ב	5	31.12.2020
	100	ענף ראשי בניה	ג	5	31.12.2020
המתועשת ¹¹					

* קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות בתוקף עד 31.12.2020 לעניין זה יצוין, כי חברת גילי ויואל וכן חברת שורה הינן קבלן מוכר מזה שנים רבות כאשר התוקף מוארך מעת לעת. "קבלן מוכר" הינו קבלן שעמד בקריטריונים המפורטים שנקבעו על ידי הועדה הבין משרדית למסירת עבודות לקבלנים וקיבל את האישור המתאים ממנהלת רישום קבלנים מוכרים, ואשר שמו כלול ברשימת הקבלנים המוכרים לעבודות ממשלתיות בענפים 100 (בניה), 200 (כבישים פיתוח ותשתיות) בסיווגים ג-3, ג-4 וג-5. מעמד של "קבלן מוכר" מאפשר לקבלן להשתתף במכרזים של משרדי הממשלה, בכפוף לכך שהקבלן יעמוד בתנאי סף שנקבעו להשתתפות בהליך הנוגע לעניין¹². נכון למועד הדוח גילי ויואל עזריה ושורה עומדות בכל התנאים הנדרשים לשם קבלת תעודה זו. הקבוצה פועלת להארכת תוקף תעודת קבלן מוכר בסמוך למועד הפקיעה.

10 יצוין, כי סיווג מס' 5 הינו היקף ביצוע כספי בלתי מוגבל בסכומו בעוד סיווג מס' 1 הינו היקף ביצוע כספי הנמוך ביותר באותו ענף.
 11 בנוסף לסיווג המצויין בטבלה, לחברת המתועשת סיווג 4 לביצוע עבודות ממשלתיות.
 12 מתוך אתר "החשב הכללי חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה - מנהל הדיור הממשלתי" בכתובת <http://diur.mof.gov.il/AccountantGeneral/AccManage/AccManageAdditions/Kablanmukar>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת מנהל האתר להכללת האמור להלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

תקינה - חברות הבנות בתחום התשתיות נסקרו על ידי מכון התקנים הישראלי ונמצאו מתאימות בתחומים המפורטים להלן:

(א) **חברת גילי ויואל** - התקן ת"י ISO 9001:2015 בתחום קבלנות בנין כללית, קבלנות עבודות עפר, כבישים ותשתיות, ביצוע תחנות שאיבה, קווי תקשורת, תאורת כבישים ורחובות וגשרים (בתוקף עד חודש אוקטובר 2021); התקן ת"י ISO 18001:2007 בנושא מערכת ניהול הבטיחות והבריאות בתעסוקה (בתוקף עד חודש דצמבר 2020); התקן ת"י ISO 14001:2015 בנושא מערכת הניהול הסביבתי בתחומי הפעילות של חברת גילי ויואל (בתוקף עד חודש יוני 2021).

(ב) **חברת שורה** - התקן ISO 9001:2015 בתחום תחום קבלנות בנין כללית (בתוקף עד חודש מאי 2019); התקן ת"י ISO 14001:2015 בנושא מערכת ניהול סביבתי (בתוקף עד חודש יולי 2021); התקן ISO 18001:2007 בנושא מערכת ניהול הבטיחות והבריאות (בתוקף עד חודש פברואר 2021).

(ג) **חברת פמקו** - התקן ת"י ISO 18001:2015 בנושא מערכת ניהול הבטיחות והבריאות בתעסוקה (בתוקף עד חודש פברואר 2021); התקן ת"י ISO 14001:2015 בנושא מערכת הניהול הסביבתי בתחומי הפעילות של חברת פמקו (בתוקף עד חודש יולי 2021); התקן ISO 9001 בתחום עבודות מנהור, בדיקות גיאוטכניות וקידוחים (בתוקף עד חודש אוגוסט 2020).

(ד) **חברת המגורים** - התקן ת"י ISO 9001:2015 בתחום קבלנות בנין כללית (בתוקף עד חודש אוקטובר 2021); התקן ת"י ISO 14001:2015 בנושא מערכת ניהול סביבתי (בתוקף עד חודש יולי 2021); התקן ת"י ISO 18001:2007 בנושא מערכת ניהול הבטיחות והבריאות בתעסוקה (בתוקף עד חודש יולי 2021); התקן הישראלי והבינלאומי ISO 9001 בתחום מערכת ניהול איכות (בתוקף עד חודש אוקטובר 2021).

(ה) **חברת המתועשת** - התקן ת"י ISO 9001:2015 בתחום קבלנות בנין כללית (בתוקף עד חודש יוני 2019); התקן ת"י ISO 14001:2015 בנושא מערכת ניהול סביבתי (בתוקף עד חודש יולי 2021); התקן ת"י ISO 18001:2007 בנושא מערכת ניהול הבטיחות והבריאות בתעסוקה (בתוקף עד חודש יולי 2021).

עובדים זרים - נכון למועד הדוח, החברות בתחום הפעילות מעסיקות (הן באופן ישיר והן בעקיפין באמצעות שירות התעסוקה) עובדים פלסטינאים. בין העובדים האמורים לבין הקבוצה מתקיימים יחסי עובד מעביד. לחברה יש אישורי העסקה משירות התעסוקה והקבוצה משלמת את ההפרשות הסוציאליות לעובדים האמורים לשירות התעסוקה. לשלמות התמונה יצוין כי החברה מקיימת שיתוף פעולה עם קבלני משנה אשר יכול שמעסיקים ו/או מקבלים שירותים מעובדים זרים.

הוראות בטיחות בעבודה - ביצוע פרויקטים בתחום התשתיות מחייב עמידה בכללי הבטיחות והגהות המתחייבים על פי פקודת הבטיחות עבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות על פיה. לקבוצה יש מחלקת בטיחות וממוני בטיחות האמונים על כללי הבטיחות בקבוצה ומספקים ייעוץ ופיקוח בהיבטים אלו לחברות הקבוצה. בנוסף, בכל פרויקט של הקבוצה ממונה מנהל עבודה אשר אחראי, בין היתר, לניהול הבטיחות בפרויקט.

3.1.4.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות התשתיות הינם: (א) ידע מקצועי בתחום הסלילה, הבניה והתשתיות, מוניטין, ותק, ניסיון מוכח ויכולת ניהול, תכנון וביצוע פרויקטים באופן יעיל תוך הקצאת משאבים נכונה; (ב) איתנות פיננסית ויכולת גיוס אשראי וערבויות למימון פרויקטים; (ג) עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה; (ד) מתן מכלול שירותים ופתרונות למזמיני העבודה במסגרת כוללת אחת (חלק מפעילויות הייצור והמכירה של חומרי הגלם מבוצעת על ידי חברות הקבוצה ועל ידי כך מאפשרות לחברות הקבוצה לספק שירותי קבלנות תוך הקטנת התלות בספקים חיצוניים ובמחירים תחרותיים); (ה) ציוד מתאים והעסקת כוח אדם איכותי ומקצועי.

3.1.5.

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום התשתיות הינם כמפורט להלן: (א) קיומם של תנאי סף מקצועיים גבוהים כגון רישיונות, היתרים וסיווגים קבלניים מתאימים לביצוע הפרויקטים ודרישות להוכחת ניסיון בביצוע פרויקטים מורכבים ברמה המקצועית; (ב) ביחס לפרויקטים המוזמנים על ידי משרדי ממשלה נדרש כתנאי מוקדם אישורים נוספים כגון "קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות", "קבלן רשום" וכו' אשר קבלתם נבחנת מידי שנתיים על ידי הגופים הרלוונטיים; (ג) דרישה לעמידה בתנאי סף מינימאליים במכרזים כגון ניסיון עבר, הון עצמי מינימאלי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, היקפי ביצוע מינימאליים וותק וניסיון מוכח בתחומים ספציפיים וביצוע פרויקטים מורכבים לרבות היקפי פרויקטים מינימאליים בהתאם לסוג המכרז והפרויקט; (ד) איתנות פיננסית והיכולת להעמיד ערבויות בהתאם לדרישות המכרז; (ה) במכרזים שאינם כפופים לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 (כגון מכרזי PPP) קיימים חסמי כניסה לא פורמליים כגון מוניטין, ותק, ניסיון ויכולת פיננסיות.

להערכת החברה, חסם היציאה העיקרי בתחום התשתיות הינו אחריות הניתנת על ידי הקבוצה כקבלן מבצע בקשר עם איכות הביצוע וטיב (בהתאם לתקופות האחריות שניתנות בחוזה העבודה עם מזמיני העבודה, לרוב עד 5 שנים) אשר לרוב מגובות במתן ערבויות בנקאיות הניתנות למזמין העבודה. ערבות הביצוע הינה לרוב בשיעור של 5% עד 10% מהיקף העבודה וערבות טיב שהינה לרוב בשיעור של 2% עד 5% מהיקף העבודה.

3.1.6.

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים אודות התחרות בתחום התשתיות ראו סעיף 3.12 להלן.

3.1.7.

שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 3.8 להלן.

3.2.

מוצרים ושירותים

כאמור, השירותים העיקריים המוצעים על ידי החברה בתחום כוללים שירותים בתחומי הבניה וההנדסה האזרחית לסוגיה, ובכלל כך עבודות קבלנות סלילת כבישים, עבודות שיקום ושדרוג כבישים, הקמת גשרים ומחלפים, עבודות מינהור, עבודות פיתוח סביבתי לצורך בניה עתידית (חפירה), עבודות עפר, ניקוז והנחת תשתיות), תשתיות מים והובלה, מערכות ביוב וניקוז, עבודות גיאוטכניות, חשמל, תאורה, תקשורת, עבודות ימיות, עבודות בתחום הבניה שעיקרם מבנים לוגיסטיים, מרכזי מסחר, אחסנה, מבני תעשייה, מבני פלדה וכיו"ב (באמצעות חברת המתועשות) וכן עבודות בנייה למגורים (באמצעות חברת המגורים).

חלק מהשירותים כאמור מבוצעים על ידי החברה באמצעות קבלני משנה, בהתאם להחלטת החברה בכל פרויקט ופרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 3.8 להלן).

עבודות קבלנות תשתית מאופיינות בתקופות ביצוע ארוכות יחסית (מחזור תפעולי של כ-1 עד 3 שנים) והקבוצה מחויבת בתום הפרויקט לאחריות ביחס לאיכות הביצוע וטיב העבודות.

3.3 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

3.3.1 להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה (במאוחד) הנובעות מקבוצת שירותים דומה, ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד) כאמור (באלפי ש"ח) בכל אחת מהשנים 2016 עד 2018 :

שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)			הכנסות			
2016	2017	2018	2016	2017	2018	
77%	54%	48%	531,779	468,421	334,502	תשתיות
2%	8%	19%	16,283	67,964	132,889	בנייה למגורים

3.3.2 להלן יובאו נתונים אודות הכנסות מצטברות, רווח גולמי מצטבר ושיעור רווח גולמי מצטבר בגין פרויקטים בתחום הפעילות **שביצועם הושלם** במהלך השנים 2017 ו-2018 אשר נזקפו לדוח רווח והפסד (באלפי ש"ח)¹³:

הכנסות לקבל ליום 31.12.2018	פרויקטים שהסתיימו בשנת 2017			פרויקטים שהסתיימו בשנת 2018			
	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	
66,952	4.2%	5,186	123,127	18%	127,479	707,086	תשתיות
149	11.7%	650	5,567	7%	3,629	52,247	בנייה למגורים

¹³ לעניין זה יצוין, כי הנתונים בטבלה שלהלן כוללים פרויקטים לחיצוניים בלבד (היינו, חיצוניים לקבוצה) אשר מועד השלמתם חל בשנת 2017 ובשנת 2018, לפי העניין.

להלן יובאו נתונים מצרפיים ליום 31 בדצמבר 2018 אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע בשנים 2016 עד 2018 (באלפי ש"ח):

שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2018	סך הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2018	מקדמות שהתקבלו ליום 31 בדצמבר 2018	שיעור השלמה לתום שנת			סה"כ הכנסות מצטברות בפועל בשנת 2018 וצפוי	הכנסות צפויות ליום 31 בדצמבר 2018	הכנסות מצטברות עד לתום שנת (ביחס לפרויקטים בביצוע ב-31.12 של אותה שנה)			מס' פרויקטים בביצוע			תחום התשתיות
			2016	2017	2018			2016	2017	2018	2016	2017	2018	
37.9%	263,100	--	58.8%	69%	48%	895,436	468,342	503,691	838,108	427,094	18	23	29	תשתיות (אחרות)
22.4%	155,353	607	7%	32%	31%	557,035	385,601	16,283	78,680	171,430	4	6	7	בנייה למגורים*

*הנתונים כוללים הכנסות בין חברתיות בגין פרויקטים המבוצעים לחברת ארזים בהיקף של כ- 12 מיליון ש"ח בשנת 2018.

שיעור רווח גולמי מצטבר			סה"כ רווח גולמי מצטבר בשנת 2018 בפועל וצפוי	יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31 בדצמבר 2018	רווח גולמי מצטבר לתום שנת			סה"כ עלויות בפועל וצפוי	עלויות צפויות ליום 31 בדצמבר 2018	עלויות שהוכרו במצטבר לתום שנת			תחום התשתיות
2016	2017	2018			2016	2017	2018			2016	2017	2018	
19%	14.65%	7.8%	69,893	41,041	98,059	143,012	28,852	825,543	427,301	405,631	696,337	421,087	תשתיות אחרות
10%	9.63%	10%	56,941	35,464	1,577	5,145	21,477	500,094	350,137	14,706	72,286	149,954	בנייה למגורים*

*כאמור, בפרויקטים אלו מבוצעות עבודות גם לחברת ארזים.

הערכות החברה הכלולות בטבלה שלעיל בדבר היקף עלויות הפרויקטים, הכנסותיהם ורווחיותם הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") אשר מתבסס על הערכות הנהלת החברה בהתאם לחוזה ההתקשרות הקיימים נכון למועד הדוח ונסמך על אומדנים של הקבוצה ועל ניסיונה המצטבר. הערכות אלו אינן ודאיות ועלולות שלא להתקיים ו/או להשתנות אף באופן מהותי במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט (הן ביחס למזמין העבודה והן ביחס לצדדים שלישיים העלולים לעכב ביצוע פרויקט כגון רשויות שונות, קבלני משנה וכדומה), הרחבה של פרויקט שמבוצע, שינויים במחירי התשומות לרבות שינויים במדד תשומות הבנייה, מדד תשומות הסלילה, במחיר חומרי הגלם, שכר עבודה, שינויים מקרו כלכליים בישראל שעלולים לעכב ביצוע פרויקט (מלחמה וכדומה) או גורמים נוספים שאינם תלויים רק בקבוצה. יצוין, כי לעיתים מועדי השלמת ביצוע העבודות בפועל הינם מאוחרים ביחס למועדים אשר סוכמו במסגרת לוחות הזמנים בחוזה ההתקשרות. להערכת החברה, לא קיימת לקבוצה חשיפה מהותית בגין פערים אלו שכן התמשכות העבודות נובעת במרבית המקרים מעיכובים שאינם בשליטת הקבוצה ו/או מהגדלת היקף העבודה בפרויקט ו/או משינויי תכנון המתבצעים ביוזמת מזמין העבודה.

בסעיף זה "פרויקט מהותי" משמעו - פרויקט העומד באחד או יותר מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאוחד) ובהתאם לחלק הקבוצה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות מהפרויקט ביתרת התקופה לביצועו מהווה 10% או יותר מסך צבר ההזמנות של החברה; (ב) סך ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקט בתקופת הדוח היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה באותה שנה. בנוסף, ישנם מקרים בהם תוכל הקבוצה לסווג פרויקט מהותי על אף שאינו עומד בספים הכמותיים המפורטים לעיל וזאת בשל שיקולים איכותיים כגון כניסה לפעילות באזור גאוגרפי חדש או סיכונים יוצאי דופן (יצוין כי למועד הדוח, לא סווגו פרויקטים מהותיים בשל שיקולים איכותיים כאמור).

להלן יובאו נתונים ליום 31 בדצמבר 2018 אודות הפרויקטים המהותיים **בביצוע** של הקבוצה בתחום

הפעילות (באלפי ש"ח)*:

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חוזי	מועד סיום צפוי/בפועל	סוג החוזה	אומדן הכנסות כולל בפרויקט (מצטברות וצפויות) (חלק הקבוצה)	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2018	שיעור רווחיות גולמית גבוה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2018 ¹⁴
פרויקט M-Tower בב"ש ¹⁵	הקמת מבנה משרדים במרכז בבאר שבע	יוני 17	דצמבר 2020	ינואר 2021	פאושלי (בעיקרו)	165,000 ¹⁵	15%	ממוצע

*בסעיף זה לא נכלל פרויקט בהיקף של כ-183,450 אלפי ש"ח להקמת 284 יחידות דיור בבאר שבע והמבוצע עבור חברת ארזים בפרויקט סיגליות, ושנכון למועד הדוח שיעור הרווחיות הגולמית בו נמוך מהממוצע.

*מזמין העבודה בפרויקט הינו חברת ארזים, אשר דוחותיה מאוחדים בדוחות החברה

הערכות החברה הכלולות בטבלאות שלעיל בדבר מועדי סיום הפרויקטים, אומדן ההכנסות הכולל ושיעור הרווחיות הגולמית ויתרת התקבולים והתשלומים הצפויה הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך אשר מתבסס על הערכות הנהלת החברה בהתאם לחוזי ההתקשרות הקיימים נכון למועד הדוח ונסמך על אומדנים של הקבוצה ועל ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט (הן ביחס למזמין העבודה והן ביחס לצדדים שלישיים העלולים לעכב ביצוע פרויקט כגון רשויות שונות, קבלני משנה וכדומה), הרחבה של פרויקט שמבוצע, שינויים במחירי התשלומים לרבות שינויים במדד תשלומים הבנייה, מדד תשלומים הסלילה, במחיר חומרי הגלם, שכר עבודה, שינויים מקרו כלכליים בישראל שעלולים לעכב ביצוע פרויקט (מלחמה וכדומה) או גורמים נוספים שאינם תלויים רק בקבוצה. לפיכך, הערכות החברה המפורטות לעיל אינן ודאיות והן עשויות להשתנות אף באופן מהותי.

14 שיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת בשנת 2016, בשנת 2017 ובשנת 2018 הינו כ-11.8%, כ-9.1%, וכ-8.5% בהתאמה.

15 חברת שורה, התקשרה בהסכם פאושלי עם צד ג' (להלן: "המזמין") לביצוע עבודות בניה בפרויקט הקמת מבנה משרדים במתחם "מוסכי העיריה" בבאר שבע (להלן: "הפרויקט"), בהיקף כספי מירבי של עד כ-225 מיליון ש"ח (בצירוף מע"מ) לבניית עד 25 קומות משרדים (להלן: "ההסכם"), בכפוף ובהתאם, בין היתר, למפורט להלן: (א) שורה תבצע את עבודות הבניה בפרויקט, אשר יכללו (על פי תכניות המזמין) בשלב ראשון את בנייתן של 13 קומות משרדים וכן קומות חניון, לובי מסחר וקומות ביניים, בהיקף כולל של כ-109.5 מיליון ש"ח ולמשך תקופה של 27 חודשים; (ב) בכפוף לקבלת היתרים ואישורים (ובכלל כן לצורך שינוי תב"ע ביחס בניית קומות נוספות), תבנה שורה בשלב שני עד 12 קומות נוספות מעל 13 הקומות הנזכרות בסעיף 1 (25 סך הכל) בהיקף כולל של עד כ-59 מיליון ש"ח, למשך תקופה של 12 חודשים נוספים מעבר לתקופה המצוינת בסעיף 1 לעיל (והכל כחלופה במספר הקומות הנוספות שביחס אליהן תידרש החברה לבצע עבודות). למועד הדוח התקבלו ההיתרים והאישורים לצורך העבודות נשוא ס"ק ב' לעיל. כמו כן, לרוכשי שטחי משרדים מהמזמין עומדת האופציה לדרוש משורה ביצוע עבודות גמר. בהנחת מימוש האופציה בידי כלל הרוכשים (בגין כלל 25 הקומות), מוערכת תוספת התמורה בהיקף כספי כולל של כ-62 מיליון ש"ח. יובהר, כי אין כל ודאיות באשר למימוש האופציה בידי הרוכשים (כולם או חלקם).

פרויקטים מהותיים שביצועם הסתיים במהלך שנת 2018 - להלן פרטים אודות פרויקטים מהותיים של החברה אשר ביצועם הסתיים במהלך שנת 2018:

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום	סוג החוזה	אומדן הכנסות כולל בפרויקט (מצטברות וצפויות) חלק החברה	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2018	שיעור רווחיות גולמית גבוה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2018 ¹⁶
אגירה שאובה בגלבווע ¹⁷	ביצוע עבודות הנדסה אזרחית שעיקרן כריית פיר אנכי ומנהור בקשר עם הקמת תחנת כח הדראולית	פברואר 2016	רבעון 4 2018	כמותי	168,000**	100%	מתחת לממוצע
כביש מס' 1 קטע חמד-גינות סחרוב ¹⁸	הקמת קטע דרך בכביש מס' 1 בין מחלף חמד לצומת גינות סחרוב	ינואר 2014	רבעון 3 2018	פאושלי	419,338	100%	מעל הממוצע

* סכום זה הינו אומדן היקף העבודות המקורי בחוזה. במהלך תקופת הדוח נדרשה החברה לבצע עבודות נוספות, מעבר לאומדן היקף העבודות המקורי בחוזה באופן שהחברה הגישה כתב תביעה בהליך בוררות לדרישת תשלומים בהיקף מצטבר כולל של כ- 200 מיליוני ש"ח, בין השאר, בגין עבודות שבוצעו ושלא שולמה תמורה עבורן, לרבות עבודות נוספות וחריגות, בגין קיזוזים שלא כדין, בגין עיכובים בלוחות זמנים באחריות המזמין, ובגין חילוט ערבות שבוצעה על ידי המזמין במסגרת העבודות. החברה כללה בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2018 הכנסות לקבל מהפרויקט האמור בהתאם להערכת הנהלת החברה לסכום המינימלי שיתקבל בקשר עם כתב התביעה שהוגש בהליך הבוררות. יובהר ויודגש כי המזמין חולק על הסכומים הנתבעים ואין וודאות כי הסכום הנתבע, כולו או חלקו, ייפסק לטובת החברה.

3.5 לקוחות

3.5.1 כללי

על לקוחות הקבוצה נמנים משרדי ממשלה, חברות ממשלתיות (כגון נתיבי ישראל, חברת חשמל, משרד הביטחון, רכבת ישראל וכיו"ב), רשויות מקומיות וחברות עירוניות וכן לקוחות מהסקטור הפרטי אשר המאפיינים העיקריים שלהם הינם יציבות כלכלית ומוסר תשלומים גבוה. לרוב, ההתקשרויות של הקבוצה מול גורמים אלה מתבצעת באמצעות זכייה במכרז פומבי אשר בו נקבעים תנאי ההתקשרות (לפרטים

16 ראו הייש 7 לעיל.

17 ביום 20.7.2016 התקשרו שורה ופמקו בהסכם מפורט לביצוע הפרויקט, שהינו פרויקט קבלני של הנדסה אזרחית במסגרת פרויקט להקמה והפעלה של תחנת כוח הידרואלקטרית באזור מעלה גלבווע ורשפים, אשר תתבסס על טכנולוגיית אגירה שאובה. ההיקף הכספי הכולל נקבע על 168 מליון ש"ח, ההתקשרות כאמור נערכה לאחר חתימה על מכתב כוונות ביום 3.2.2016. החברה ביצעה עבודות נוספות שהגדילו באופן ניכר את היקפו הכולל של הפרויקט, ואולם נכון למועד הדוח אושרו על ידי המזמין עבודות נוספות בהיקף של כ- 10 מליון ש"ח בלבד ובין הצדדים מתנהל הליך בוררות כמפורט להלן.

18 ביום 10 בנובמבר 2013 הודיעה חברת נתיבי ישראל לקבוצה (באמצעות חברת גילי ויואל) על זכייתה במכרז להקמת קטע דרך שבין מחלף חמד לצומת גינות סחרוב בכביש 1 באורך של כ-6 ק"מ בתמורה לסך של כ-368.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה (להלן: "התמורה"). סך התמורה הכוללת עבודות נוספות מעבר לחוזה המקורי ומענק העדר תביעות מסתכמת לכ-419 מיליון ש"ח. נכון לתאריך המאזן שולם לחברה סך של כ-408 מיליון ש"ח.

נוספים ראה סעיף 3.5.3 להלן). כמו כן, ביחס לפעילות המגורים והמתועשת, קבוצת הלקוחות מכילה בעיקרה חברות מהסקטור העסקי ויזמים פרטיים. אופי ההתקשרות עם אותם לקוחות הינו לרוב התקשרות בחוזה עבודה במסגרת משא ומתן לאחר הליך של בקשה להצעות מחיר.

לקוחות עיקריים

3.5.2

להלן יפורטו לקוחות הקבוצה העיקריים אשר ההכנסות מהם מהוות מעל 10% מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד) (באלפי ש"ח) בכל אחת מהשנים 2016 עד 2018:

שנת 2016			שנת 2017			שנת 2018			לקוח
יתרת חוב לסוף תקופה	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	הכנסות	יתרת חוב לסוף תקופה	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	הכנסות	יתרת חוב לסוף תקופה	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	הכנסות	
122,818	42.9%	298,109	0	12.8%	111,016	--	--	--	נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ
--	--	--	54,506	14.0%	121,790	--	--	--	אלקטרה-סולל בונה אגירה שאובה (*)

(*) ראו סעיף 1.1.1 לעיל.

לקבוצה אין תלות בלקוח בודד או בקבוצת לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה. יחד עם זאת, לקבוצה תלות בלקוחותיה העיקריים בכל הקשור לפעילות המדינה בתחום התשתיות והמשך פרסום מכרזים התואמים את צביון הפעילות של הקבוצה. כמפורט לעיל, מרביתם המכריע של מזמיני העבודה הינם גופים ציבוריים הממומנים על ידי תקציב המדינה והמתקשרים עם מבצעי העבודה באמצעות מכרזים פומביים ועל כן לדעת הנהלת החברה אין לראות בריכוזיות של התקשרותה עם גופים ציבוריים כתלות כלשהי בגופים אלו.

להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות מלקוחות בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה בתחום (במאוחד) בכל אחת מהשנים 2016 עד 2018 (באלפי ש"ח):

שנת 2016		שנת 2017		שנת 2018		לקוח
אחוז מסך ההכנסות בתחום	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות בתחום	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום	הכנסות	
92.8%	495,191	57.3%	307,260	30%	147,745	גופים ציבוריים ומוסדות ממשלה
7.2%	38,216	42.7%	229,125	70%	345,410	יזמים וחברות

התקשרויות עם לקוחות

3.5.3

כמפורט לעיל, חלק מהתקשרויות הקבוצה עם מזמיני העבודה הינה באמצעות זכייה במכרזים פומביים אשר לרוב כוללים את התנאים המפורטים להלן:

3.5.3.1 חוזה ביצוע - בחוזה זה מפורטים היקף החוזה והתמורה על פיו וכן סוג החוזה. כאשר המכרז הינו מסוג "כמויות מדידה" מצורף גף כתב כמויות וכאשר המכרז הינו מסוג "תכנון וביצוע (DB)" מפורטים אבני הדרך. כמו כן, מפורטים במסגרת חוזה ביצוע תפקידיו וסמכויותיו של הקבלן, אפשרות של הסבת החוזה לקבלן משנה, אפשרות של שעבוד ו/או המחאת הזכויות הכספיות של הקבלן לטובת מוסד בנקאי לצורך מימון ביצוע הפרויקט, ביטוחים אשר הקבלן נדרש לבטח על חשבונו, הצמדה למדדים שונים (כגון מדד תשומות הסלילה) וכיו"ב.

נספחים לתנאי החוזה הכוללים, בין היתר, תנאים מיוחדים, אופן ביצוע הפרויקט ועוד. מפרט טכני בו, ככלל, מפורטים בפירוט רב דרישות מזמין העבודה בדבר ביצוע הפרויקט.

להלן יפורטו התנאים העיקריים בחוזה הביצוע:

<p>חוזי הביצוע כוללים התחייבות של הקבלן המבצע לביצוע ההסכם ככתבו וכלשונו בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בו לביצוע. ההתחייבות הני"ל הינה רחבה והיא כוללת התחייבות לעמידה בתוכניות מזמין העבודה, עמידה בתקני בטיחות בעבודה ובתקני איכות וטיב לחומרי גלם, אופן ביצוע העבודות, נקיטת אמצעי זהירות. במכרזים מסוג תכנון וביצוע (DB) מלבד התחייבות לביצוע הפרויקט, קיימת התחייבות לתכנון הפרויקט בהתאם לדרישות מזמין העבודה ובכפוף לאישורו.</p>	<p>התחייבות לביצוע עבודות הקבלנות</p>
<p>הקבלן המבצע הינו קבלן עצמאי ולא מתקיימים ו/או יתקיימו בינו לבין מזמין העבודה יחסי עובד מעביד.</p>	<p>אי קיום יחסי עובד מעביד</p>
<p>התמורה משולמת בהתאם לסוג ההסכם. ככל שמדובר במכרז מסוג "כמויות מדידה" התמורה משולמת בהתאם לקצב התקדמות העבודה על פי כתב כמויות ומחירים בפועל. ככל שמדובר במכרז מסוג תכנון וביצוע (DB) התמורה הינה תמורה פאושלית המשולמת בהתאם לאבני דרך מוסכמות. התמורה לרוב צמודה למדדים שונים כגון מדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה. במכרזי "כמויות מדידה" התמורה לרוב משולמת בתנאי שוטף + 60 ואילו במכרז תכנון וביצוע התמורה משולמת לרוב בתנאי שוטף + 45 (בכפוף להשלמת אבן דרך).</p>	<p>תמורה</p>
<p>מרבית החוזים כוללים אופציה למזמין העבודה לשנות את היקף הפרויקט (הגדלה או הקטנת היקף הפרויקט) ובהתאם לכך לשנות את התמורה המשולמת על פי החוזה.</p>	<p>שינוי היקף הפרויקט על ידי מזמין העבודה</p>
<p>ברוב החוזים קיים מנגנון של פיצוי מזמין העבודה במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע ו/או במקרה של עבודה לקויה ו/או במקרה של אי עמידה בתנאי החוזה. כמו כן, בחלק מהחוזים קיים מנגנון פיצוי בגין הפסקת העבודה על ידי מזמין העבודה.</p>	<p>פיצוי מוסכם ומענק לקבלן</p>
<p>לרוב מזמין העבודה ממנה מהנדס כמנהל הפרויקט אשר עלות העסקתו ממומנת על ידי המזמין.</p>	<p>מהנדס ומפקח מטעם המזמין</p>
<p>לרוב החוזה מאפשר לקבוצה להעסיק קבלני משנה לצורך הפרויקט, כולו או מקצתו, לרוב בכפוף לקבלת אישור מזמין העבודה. העסקת קבלן משנה אינה פוטר את הקבוצה מאחריותה לעבודותיהם של קבלני המשנה וכן לרוב האחריות לתשלום התמורה לקבלן המשנה הינה של הקבוצה ולא של מזמין העבודה.</p>	<p>העסקת קבלני משנה</p>
<p>הקבוצה נדרשת, במרבית החוזים, להעמיד ערבויות שונות כמפורט להלן:</p> <p>(א) <u>ערבות מכרז</u> - כחלק מהתנאים להגשת המכרז לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות להבטחת התחייבויותיה על פי המכרז בשיעור של עד 10% מערך ההצעה במכרז שתחולט על ידי מזמין העבודה במקרה והקבוצה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי המכרז.</p> <p>(ב) <u>ערבות ביצוע</u> - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידה הקבוצה בהתחייבויותיה לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של עד 7% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט. הערבות הינה בתוקף עד לסיום העבודות בפרויקט.</p> <p>(ג) <u>ערבות מקדמה</u> - במכרזים בהם משלם המזמין מקדמה על חשבון התמורה הסופית על פי המכרז, נדרשת החברה להעמיד ערבות מקדמה כנגד תשלומי המקדמה האמורים.</p> <p>ככל שחלים שינויים בהיקף הפרויקט כי אז נדרשת החברה להתאים את סכומי הערבויות המפורטים לעיל. עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין העבודה נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות בדק/טיב בשיעור של כ-3% מהיקף הפרויקט (ראו פרטים להלן) כאשר בחלק מהפרויקטים ערבות הטיב פוחתת בשנתיים הראשונות להעמדתה ולאחר מכן אינה פוחתת עד לסיום תקופת הבדק.</p> <p>יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בתחום התשתיות נכון ליום 31 בדצמבר 2018 עמדה על סך של כ-225 מיליון ש"ח מתוכן סך של כ-29 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, סך של כ-147 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, סך של כ-30 מיליון ש"ח בגין ערבויות חוק מכר וסך של כ-30 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק/טיב ואחרות.</p>	<p>ערבויות</p>

<p>הקבוצה מתחייבת כלפי מזמין העבודה לתקופת בדיק קצובה בזמן (לרוב לתקופה של 1 עד 5 שנים) לאחר מועד סיום העבודות ומסירת הפרויקט למזמין העבודה. בתקופה זו מתחייבת הקבוצה לתקן על חשבונה, בתוך זמן סביר, פגמים אשר יתגלו בתקופת הבדיק ואשר נגרמו עקב עבודה לקויה של הקבוצה ולא על ידי המזמין או צד שלישי. ככל שהפגם אינו ניתן לתיקון חלה על הקבוצה חובת תשלום פיצויים למזמין. כמו כן, בחלק מהפרויקטים מחויבת הקבוצה לעריכת תיקונים נוספים על חשבונה, בגין פגמים או ליקויים שיתגלו אף לאחר תקופת הבדיק, הנובעים מביצוע שלא בהתאם לתנאי ההתקשרות. החברה מעדכנת את ההפרשה לבדיק עם מסירת הפרויקט ובהתאם לניסיון העבר, החברה מעריכה כי עלויות אלו אינן משמעותיות ביחס למחזור הפעילות של החברה.</p>	<p>אחריות לפרויקט וערבויות בדק/טיב</p>
<p>על פי החוזה, הקבוצה תישא באחריות הבלעדית לכל נזק לגוף או לרכוש או אחר ולכל הפסד ו/או עלות שיגרמו למזמין מצד שלישי כלשהו (לרבות עובדים העובדים בפרויקט) הנובעים או הקשורים בפרויקט, בין בתקופת ביצוע הפרויקט ובין בתקופת הבדיק. לרוב הקבוצה מתחייבת לשפות ולפצות את המזמין בגין כל נזק שייגרם לו כתוצאה מההתקשרות. החוזה כולל דרישה לעריכת ביטוחים שונים על ידי הקבוצה לרבות ביטוח עבודות קבלניות (לרבות צד ג') וחבות מעביד, ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות מוצר. היקף הביטוח נגזר לרוב מהיקף הפרויקט. לעניין זה יצוין, כי נכון למועד הדוח בחלק מהפרויקטים, הקבוצה נדרשה לשלם לצדדים שלישיים על פי סעיף זה אולם תשלומים אלו היו בסכומים לא מהותיים והם טופלו במסגרת הכיסוי הביטוחי.</p>	<p>אחריות ביטוח ושיפוי</p>
<p>לרוב החוזה כולל רשימה של אירועים שבקרות אחד מהם רשאי המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את העבודה באופן זמני או לבטל את החוזה עם הקבוצה, בכפוף להודעה מראש ומתן זמן סביר לתיקון ההפרה על ידי הקבוצה.</p>	<p>ביטול החוזה על ידי מזמין העבודה</p>
<p>במכרזים מסוג תכנון וביצוע (DB) מוטלת על הקבוצה החובה לדאוג לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לביצוע העבודות בפרויקט בין הרשויות השונות וכל ספקי התשתיות הרלוונטיים.</p>	<p>תיאום היתרים ורשיונות</p>

3.6 שיווק והפצה

פעילות הקבוצה בתחום זה מבוססת על השתתפות במכרזים וזכייה בהם. על כן, ככלל, החברה אינה משקיעה בפעילות שיווק בתחום זה אלא מתמקדת באיתור מכרזים והכנתם לצורך הגשתם למזמיני העבודה. במקרים בהם פועלת החברה מול מזמיני עבודה מהסקטור מהפרטי, נעשות פעולות ממוקדות על ידי מנהלי החברות באמצעות קשרי העבודה שנצברו בקבוצה, ותוך איתור מזמיני עבודה פוטנציאליים חדשים.

3.7 צבר

צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום התשתיות ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכם לסך של כ- 852 מיליון ש"ח (נכון למועד הדוח צבר ההזמנות עומד על כ- 840 מיליון ש"ח) לעומת סך של כ-549 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. לעניין זה "צבר הזמנות" משמעו - הזמנות מחייבות, אשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

להלן פרטים אודות צבר ההזמנות של הקבוצה מחיצוניים (באלפי ש"ח) :

עיתוי משוער להכרה בהכנסה	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2018	צבר הזמנות סמוך למועד הדוח
שנת 2019	רבעון 1	97,451
	רבעון 2	158,378
	רבעון 3	159,017
	רבעון 4	137,683
שנת 2020	249,414	290,726
שנת 2021 ואילך	49,900	69,368
סה"כ	851,843	840,405

*בצבר ההזמנות נכלל גם פרויקט בהיקף של כ- 183,450 אלפי ש"ח (מתוכו 171,432 אלפי ש"ח מיוחס לצבר ההזמנות) להקמת 284 יחידות דיור בבאר שבע המבוצע עבור חברת ארזים שדוחותיה מאוחדים בדוחות החברה.

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזמנות, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת הקבוצה בלבד. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים לעיל בסעיף זה, והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 17 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות, בין היתר, מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, העלולים להיות מושפעים מגמישות הלקוחות לשנות לוחות זמנים אלו, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים וכדומה. לפיכך אין ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא.

3.8 חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה

3.8.1 חומרי הגלם העיקריים בהם עושה הקבוצה שימוש בתחום זה הינם : אספלט, דלקים, מוצרי תשתית מבטון,

בטון מובא, חומרי מחצבה, ברזל לסוגיו וצינורות פלדה, צנרות תיעול, ביוב ומים וכדומה. חלק מחומרי הגלם (בטון מובא וחומרי מחצבה) מיוצרים על ידי הקבוצה ומשרתות את הקבוצה בתחום ככל שמדובר בפרויקטים הממוקמים באזור הדרום (לפרטים ראה תחום תעשייה בסעיף 4 להלן). ככל שהפרויקט אינו ממוקם בדרום הארץ, רוכשת הקבוצה את חומרי הגלם בטון מובא וחומרי מחצבה מחיצוניים, וכן גם את יתר חומרי הגלם (ברזל, צינורות פלדה וכיו"ב).

3.8.2 הקבוצה תלויה באספקה סדירה של חומרי הגלם לשם פעילותה בתחום התשתיות. יחד עם זאת, החברה

מקפידה על רכישת חומרי הגלם ממספר ספקים וזאת על מנת להימנע בתלות בספק חומרי גלם אחד. בחלק גדול מהפרויקטים התמורה המשולמת לקבוצה צמודה למדדים שונים על מנת להבטיח הגנה מסוימת מפני תנודתיות במחירי חומרי הגלם הכלולים באותם מדדים (כגון מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה) והינם חומרי הגלם העיקריים בהם הקבוצה עושה שימוש (כמפורט בטבלה שלהלן).

3.8.3 להלן פירוט אודות שיעור השינוי במחירי חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה :

חומר הגלם	ליום 31.12.2018	ליום 31.12.2017	ליום 31.12.2016
מלט	(14%)	(5%)	5%
אספלט (מחיר ביטומן)	24%	12%	24%
ברזל	11%	11%	(9%)

במהלך שנת 2018 ממוצע ימי אשראי ספקים עמד על 127 וזאת לעומת 125 בשנת 2017.

3.8.4

הקבוצה נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לביצוע עבודות קבלנות. ככלל, ההתקשרות נעשית ביחס לפרויקט ספציפי בהתאם לתנאיו ודרישותיו המיוחדים ובהתאם לסיווג הקבלני של קבלן המשנה לצורך העבודה הספציפית שאותה הוא נדרש לבצע. במסגרת התקשרויותיה עם קבלני משנה נוהגת הקבוצה לקבל בטוחות מתאימות (ערבויות בנקאיות, שטרות חוב או בטוחות אחרות) בנוסף להתחייבות אותה נוטל קבלן המשנה על עצמו כלפי הקבוצה לאחריות לנזקים שיבוצעו על ידו, ככל שיבוצעו, במסגרת עבודות בביצועו. התמורה משולמת לקבלני המשנה על בסיס היקפי עבודה וביחס לקבלני משנה שהינם מפעילי כלים התמורה משולמת על בסיס ימי עבודה. לרוב, הקבוצה, על פי רוב, מספקת לקבלני המשנה את חומרי הגלם הנדרשים לביצוע העבודות, וזאת ביחס לעבודות המבוצעות באזור הדרום בו ממוקמים מפעלי התעשייה של הקבוצה. למועד הדוח, לחברה אין תלות בקבלן משנה כלשהו. בהקשר זה יצוין כי למועד הדוח מחזיקה הקבוצה בכל הרישיונות והסיווגים הקבלניים הנדרשים לפעילותה, ומשכך אין הקבוצה חייבת להתקשר עם קבלנים בעלי מקצועות, רישיונות וסיווגים ספציפיים אלא בהתאם לעבודה הנדרשת מהקבלן המשנה האמור.

3.8.5

להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים וקבלני משנה (חיצוניים לקבוצה) עיקריים לשנים 2016 עד 2018 (אלפי ש"ח) מתוך כלל הרכישות מספקים בתחום הפעילות:

ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2018		ספק חומר גלם
שיעור מכלל הרכישות מספקים/ קבלני משנה בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	שיעור מכלל הרכישות מספקים/ קבלני משנה בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	שיעור מכלל הרכישות מספקים/ קבלני משנה בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	
0.3%	2,553	1%	9,096	5.3%	26,065	קבלן שלד
5.14%	22,425	3.2%	28,916	1.5%	7,431	קבלן עבודות עפר
8.26%	36,024	4.2%	28,447	--	--	קבלן משנה לעבודות אלקטרו מכניקה ומתכות

3.9

הסכמים עם בעלי מניות בחברות בנות

3.9.1

חברת שורה

ביום 31 בדצמבר 2009 התקשרה החברה עם מר אהוד שפירא (להלן: "שפירא") בהסכם לרכישת מלוא המניות שהוחזקו על ידי שפירא בשורה אשר היוו 100% מהון המניות המונפק והנפרע בשורה ומזכויות ההצבעה בה, במצבן As-Is (להלן: "הסכם הרכישה"). במסגרת הסכם הרכישה הוענקה למר שפירא אופציה, ללא תמורה (כחלק מהעסקה הכוללת), לרכוש עד שליש מהון המניות של שורה בתמורה לערך הנקוב של המניות שיוקצו לשפירא (להלן: "האופציה"). האופציה נכנסה לתוקף לאחר חלוף שנתיים ממועד השלמת העסקה (הושלמה ביום 1 בינואר 2010) על פי הסכם הרכישה והייתה בתוקף למשך שנה מתום התקופה האמורה. האופציה מומשה במלואה על ידי שפירא ביום 29 ביוני 2012 ונכון למועד הדוח החברה (בשרשור סופי, באמצעות חברת גילי ויואל) ושפירא מחזיקים בכ-67% ובכ-33%, בהתאמה, מהון המניות המונפק והנפרע של שורה ומזכויות ההצבעה. בהסכם נקבעו הוראות נוספות בדבר דירקטוריון שורה לפיו שפירא יכהן כדירקטור בשורה ובנוסף לו יכהנו 5 דירקטורים שימונו על ידי החברה. ההחלטות בדירקטוריון מתקבלות ברוב קולות למעט ביחס להחלטות מיוחדות (דוגמת שינוי מהותי בתחום הפעילות או בהיקף הפעילות וכיו"ב); מנגנון חלוקה לפיו בכל שנה יחולקו 30% מרווחי שורה וחלוקה בשיעור גבוה יותר תתאפשר בהסכמה בכתב של כל הדירקטורים; זכות קדימה לרכישת מניות בשורה (First Refusal); ומנגנון

היפרדות (BMBY)) לפיו כל צד להסכם הרכישה יהיה רשאי להודיע לצד האחר כי ברצונו להביא את הסכם הרכישה לידי סיום באופן שכל מניות הצד האחר תימכרנה לצד המציע, או להיפך

חברת פמקו

3.9.2

ביום 23 בינואר 2011 ייסדו שורה ומר אריק לוי (בעקיפין באמצעות חברה בבעלותו בשליטתו המלאה) (להלן: "לוי") את חברת פמקו לפיו החזקות שורה ולוי בפמקו יהיו 80% ו-20%, בהתאמה, וזאת כנגד השקעת הון והעברת נכסים. ההסכם כולל הוראות בדבר דירקטוריון פמקו לפיו כל בעל מניות המחזיק לפחות 20% מהון המניות המונפק והנפרע של פמקו יהיה רשאי למנות דירקטור אחד מטעמו וככל שבעל מניות כאמור לא מינה את כל הדירקטורים אותם הוא זכאי למנות, אזי לדירקטור שמינה אותו צד כאמור יוקנה בנוסף לקולו שלו, מספר קולות השווה למספר הדירקטורים שהינו זכאי למנות ואשר לא מונו בפועל על ידו. החלטות בדירקטוריון פמקו תתקבלנה ברוב קולות למעט ביחס להחלטות מיוחדות¹⁹ אשר מחייבות את קבלת הסכמת לוי ובלבד שלוי מחזיק 15% מהון פמקו (ההחלטות המיוחדות מחייבות את קבלת הסכמתו גם ככל שעולות לאישור באסיפה הכללית של פמקו); זכות סירוב ראשונה (First Refusal); זכות קדימה בהקצאות עתידיות (Pre-Emptive Rights); זכות השתתפות (Tag Along); חובת הצטרפות (Bring Along); החלטות מיוחדות; מנגנון היפרדות (BMBY) שהינו זהה למנגנון המפורט בסעיף 3.9.1 לעיל והינו גובר על זכות הסירוב הראשונה (First Refusal), זכות ההשתתפות (Tag Along) וחובת ההצטרפות (Bring Along). חלוקת הרווחים תהיה פרו-רטה לחלקם היחסי של בעלי המניות בפמקו.

חברת המתועשת

3.9.3

ביום 24 בספטמבר 2015 התקשרה חברת גילי ויואל עם המתועשת וחברת י.ב.י.ג. השקעות וייעוץ בע"מ בהסכם מכר מניות בחברת המתועשת, לפיו תרכוש חברת גילי ויואל החזקות בשיעור המהווה 50.1% מהון המניות המונפק בחברת המתועשת (על בסיס דילול מלא). בתמורה לרכישת המניות כאמור תשלם חברת גילי ויואל סכום אשר ייקבע על פי הרווח הנקי לפני מס מפעילות נמשכת של החברה המתועשת, במהלך תקופה של שלוש שנים שראשיתה ב-1 בינואר 2016 וסופה ב-31 בדצמבר 2018 (ושבמהלכה נקבעו הוראות המגבילות את מכירת מניות הצדדים לצד ג'), אשר מסתכם בהיקפים לא מהותיים. לפרטים נוספים ראו ביאור 13 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018. כמו כן, העמידה חברת גילי ויואל ערבויות, ביחד ולחוד עם חברת י.ב.י.ג. ועם בעלי מניותיה של חברת י.ב.י.ג., לטובת פעילות המתועשת (בהקשר זה יצוין כי החברה זכאית להכנסות מפעילותה של המתועשת המיוחסות לפרויקטים שהחלו החל משנת 2016). ההסכם כולל הוראות בדבר הרכב דירקטוריון המתועשת, לפיו חברת גילי ויואל תהא רשאית למנות שלושה (3) דירקטורים וחברת י.ב.י.ג. שני (2) דירקטורים. החלטות בדירקטוריון המתועשת תתקבלנה ברוב קולות למעט ביחס להחלטות מיוחדות²⁰ אשר מחייבות את קבלת הסכמתו של לפחות דירקטור אחד שמונה על

¹⁹ "החלטות מיוחדות" בסעיף זה משמען - שינוי מהותי בתחום עיסוקה של פמקו ו/או בהיקף פעילותה; מכירת מניות פמקו או מיזוג או מכירת כל נכסי פמקו או מרביתם; רכישה עצמית של מניות פמקו; אישור עסקאות בין פמקו לבין בעלי העניין בה (במישרין או בעקיפין) ו/או כאשר לבעלי העניין בה יש עניין אישי אך ורק בנוגע ל- (1) רכישת שירותים ו/או מוצרים על ידי פמקו; (2) מתן שירותים על ידי פמקו; (3) חלוקת דמי ניהול; (4) קבלה ו/או מתן הלוואות שאינן בתנאי שוק; (5) מתן בטחונות ו/או ערבויות ו/או שעבוד כל או חלק מנכסי פמקו שלא במהלך העסקים הרגיל.

²⁰ "החלטות מיוחדות" משמען - שינוי מהותי בתחום פעילות המתועשת; פירוקה ו/או הפסקת פעילותה; היצוע רכישה ו/או מיזוג כהגדרתו בחוק החברות; הנפקה של החברה במסגרת IPO; מכירה ו/או העברה ו/או הענקת זכויות בנכס מהותי, לרבות על דרך שיעבוד או משכון; אישור עסקאות בעלי עניין בקשר עם עסקה חריגה כהגדרתה בחוק החברות; התקשרות בעסקה שיש לה השפעה מהותית על עסקי המתועשת, נכסיה או רווחיה; הנפקה או הקצאה של מניות או ניירות ערך המינים למניות, למעט במקרה שבו

ידי חברת י.ב.י.ג. (או של חברת י.ב.י.ג. אם נדרש אישור אסיפה כללית). כמו כן, נכללו הוראות כמקובל בהסכמים מסוג זה לעניין זכות סירוב ראשונה (First Refusal); זכות השתתפות (Tag Along); זכות קדימה בהקצאות עתידיות (Pre-Emptive Rights); חובת הצטרפות (Bring Along); ומנגנון היפרדות (BMBY).

3.10 מימון

3.10.1 כללי

הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה בתחום פעילות זה באמצעות מסגרות אשראי ומסגרות ערבויות אשר מועמדות לחברות הבנות של החברה על ידי בנקים מקומיים ומוסדות מימון כגון חברות ביטוח. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 לחברות הקבוצה בתחום פעילות זה הועמדו מסגרות אשראי כספי בסך כולל של כ-71 מיליון ש"ח, מתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2018, סך של כ-52 מיליון ש"ח ונכון לסמוך לתאריך הדוח סך של כ-36 מיליון ש"ח. בגין אשראי מנוצל כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית (לרוב משתנה על בסיס פריים) בשיעור הנע בין 1% לבין 1.5% בתוספת לפריים

לפרטים אודות ערבויות לחברות הקבוצה בתחום פעילות זה ראו סעיף 3.5.3 לעיל. בגין מסגרות ערבויות מנוצלות כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית (לרוב קבועה) בשיעור של 0.8% עד 1.25%.

לרוב, מסגרות האשראי מועמדות לחברות הקבוצה כנגד התחייבות לאי רישום שעבוד שוטף וכן עמידה באמות מידה וכנגד התחייבות לאי חלוקת כספים בחברות הבת במקרים של אי עמידה בהתחייבויות לנותן האשראי. לעניין זה יודגש, כי למועד הדוח בחברה ובחברות הבנות אין שעבודים שוטפים, למעט שעבוד שוטף בחברת המתועשת.

לפרטים בדבר התניות פיננסיות של החברה וחברות הבנות שלה ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2018 המצורפים לדוח זה.

3.11 כושר ייצור

להערכת הנהלת החברה אין לקבוצה הגבלה מהותית בכושר הייצור בתחום פעילות התשתיות, בין היתר, לאור העובדה שהקבוצה נוהגת להתקשר גם עם קבלני משנה לצורך ביצוע העבודות. הקבוצה עשויה להיתקל במגבלות חיצוניות כגון תנאי במכרז המגביל קבלן אחד במספר המכרזים בהם הוא יכול לבצע עבור אותו מזמין.

3.12 תחרות

בשוק בישראל פועלים מספר רב של קבלנים עליהם נמנים גם מספר גופים גדולים הפועלים בתחום התשתיות. להערכת הקבוצה, התחרותיות בתחום התשתיות מושפעת לרוב מסוג והיקף הפרויקט המבוקש באופן שכלל שהפרויקט מורכב יותר וגדול יותר כך התחרות מצטמצמת. נדבך נוסף המשפיע על התחרות בתחום התשתיות הינו מדיניות הממשלה ותקציב המדינה המתבטא, בין היתר, בהיקף המכרזים לפרויקטים המתפרסמים.

קיימים הפסדים בחברה ובעל מניות מעוניין להזרים הון לחברה (על פי שווי שייקבע על ידי מעריך שווי חיצוני ומוסכם); שינוי תקנון באופן שמבטל/או סותר זכות המוקנית לחברת י.ב.י.ג.; מינוי רואה חשבון מבקר והחלטה על מתן זכות עדיפות בחלוקת דיבידנד.

למיטב ידיעת החברה, המתחרים המשמעותיים הפועלים בתחום הינם "שפיר הנדסה", "סולל בונה", "אשטרום", "אלקטרה תשתיות - חופרי השרון", "מנרב", "דניה סיבוס" וכו'. לחברה אין יכולת להעריך את חלקה בתחום התשתיות בישראל, אולם להערכתה, מדובר על אחוזים בודדים מהיקף השוק בתחום הפעילות והקבוצה נמנית על החברות המובילות בתחום.

להערכת החברה, היכולות המקצועיות, הידע והניסיון שנצברו במהלך שנות פעילותה, סיווגן המקצועי של חברות הקבוצה יחד עם כוח אדם המיומן העומד לרשותה, היכולות הפיננסיות של הקבוצה, המוניטין שנצבר, עמידה בלוחות זמנים ואיכות העבודה הגבוהה הם הבסיס להצלחת הקבוצה בתחום התשתיות ולמעשה מאפשרים לקבוצה להתמודד עם התחרות האמורה. בנוסף, העובדה כי לקבוצה קיימים את ההיתרים והרישיונות הדרושים וכי הקבוצה (באמצעות חברות הבנות) הינה קבלן מוכר לצורך עבודות ממשלתיות, יחד עם ניסיונה המצטבר של החברה ורמת האיתנות הפיננסית שהחברה מציגה, מאפשרים לקבוצה להתמודד עם התחרות בתחום ולצמצם את הגורמים המתחרים בחברה בפרויקטים המתאפיינים ברמת מורכבות גבוהה מהמוצאע ובהיקפים גדולים יחסית. לשלמות התמונה יצוין כי בפרויקטים בהיקפים גדולים או בפרויקטים המורכבים הנדסית אשר הקבוצה לא עומדת בתנאי הסף שלהם, להערכת החברה הקבוצה יכולה לשתף פעולה עם צדדים שלישיים.

3.13. הסכמי שיתוף פעולה

למועד הדוח לא קיימים הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים.

3.14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

חברות הקבוצה הפועלת בתחום פעילות התשתיות חשופות לסיכונים סביבתיים העלולים להיגרם, בין היתר, מפגיעה בתוואי שטח הנוצרת בעת עבודות הקבלנות. הסיכונים הנובעים מפעולות הבנייה בתחום זה הינם, בין היתר, רעש, זיהום אוויר, קרקע, זיהום מקורות מים ותשתיות פגיעה בעתיקות וכו'. במסגרת תחום הפעילות פועלות חברות הקבוצה לצמצם, ככל הניתן, פגיעה בטבע, איכות הסביבה ובתשתיות וכן פועלות (על פי כל דין) לפינוי פסולת אל אתרים המורשים לכך. למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה.

3.15. גורמי סיכון בתחום התשתיות

לפרטים אודות גורמי הסיכון של הקבוצה ראה סעיף 17 להלן.

תחום התעשייה

מידע כללי על תחום הפעילות

4.1

פעילות החברה בתחום זה מתמקדת בייצור ושיווק חומרי גלם, הובלה ומכירה של מספר מוצרים עיקריים: חומרי מחצבה לסלילת כבישים (מילוי לסוגיו, מצעים, אגו"מ (אגרנט מדורג), אגרנטים וחול לענף הבטון והאספלט), בטון מובא (תערובת בטון המיוצרת במפעלים) ואספלט. בנוסף, לקבוצה מערך הובלה ושינוע בעיקר של חומרי מחצבה בתפזורת וכן של בטון מובא המעניק שירותים לקבוצה ולצדדים שלישיים.

נכון למועד הדוח, לקבוצה יש 2 מחצבות כרייה, 3 מפעלי בטון ומפעל אספלט אחד.

בתחום פעילות זה, הקבוצה פועלת באמצעות חברת אורון תעשיות 18 בע"מ, לאחר השלמתו של הליך שינוי מבנה במהלך שנת 2018, במסגרתו מוזגו ארבע חברות נפרדות שהיו בשליטת החברה (מחצבת מיתרים בע"מ, יורו בטון בע"מ, דרך גישה בע"מ ואספלט מיתרים בע"מ), לחברת אורון תעשיות 18 בע"מ בהתאם להוראות סעיפים 103 ו-104 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961. הליך שינוי המבנה כאמור נערך, בין היתר, במטרה לאחד פונקציות ניהוליות ותפעוליות תוך ניצול יעיל יותר של משאבי ויכולות כל אחת מהחברות כאמור וצמצום הוצאות. לפרטים נוספים ראו באור 34 א' בדוחותיהם הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018.

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

4.1.1

משק הכרייה והחציבה מספק את מרבית חומרי הגלם לענפי הבנייה והסלילה. חומרי הגלם הדרושים לענף הבנייה והסלילה כוללים צמנט, אגרנטים לסוגיהם, ביטומן (תוצר המתקבל כתוצאה מתהליך זיקוק של נפט גולמי), מלט, סיד וכדומה. המוצר המרכזי במשק הבניה והסלילה הוא החצץ (אגרנט) המהווה למעשה את הרכיב העיקרי ליצור תערובת בטון. חצץ נמכר במגוון מוצרים למשק הישראלי לצרכים שונים במשק הבניה והסלילה. מחיר החצץ משתנה על פי גודל החצץ הגרוס הנמכר. אספקה סדירה של חצץ למשק הישראלי היא תנאי הכרחי לפיתוח המשק, לבנייה פרטית וציבורית, לסלילת דרכים ולהקמת תשתיות.

בהתאם לנתונים שהתפרסמו באתר משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים²¹, על פי בחינה כוללת שנערכה, היקף צריכת חומרי הגלם בשוק הבניה והסלילה צפוי להגיע לכ-95 מיליון טון בשנה עד שנת 2040, כאשר בשנת 2019 ההערכה היא לביקושים של כ-60 מיליון טון.

נכון למועד הדוח, ענף הכרייה והחציבה במדינת ישראל פועל על פי תוכנית מתאר ארצית (תמ"א) 14 שנועדה להבטיח, בין היתר, את עתודות חומרי הגלם למשק הבניה והסלילה באיכות נאותה ובכמויות על פי אזורי הביקוש השונים במדינת ישראל עד לשנת 2020. תכנית המתאר הארצית האחרונה שאושרה בהיבט זה היא תמ"א 14 ב' אשר אושרה בחודש אפריל 2018 ומטרתה להבטיח אספקה סדירה של חומרי גלם לשנות יעד 2025 ו-2040, תוך איזון בין צרכי המשק לבין ערכי שימור הסביבה ואיכות החיים, צמצום הצריכה והפנמת היבטים סביבתיים. אישור תמ"א 14 ב' כאמור לא השפיעה באופן מהותי על פעילות הקבוצה.

21 נתונים מתוך "תחזית הביקוש לחומרי גלם עד 2040" מחדש פברואר 2017.

עוד יצוין, כי במהלך השנים האחרונות הוקמו ועדות, בין היתר, לבחינת המדיניות לגבי חלק המדינה המתקבל בעד השימוש של גורמים פרטיים במשאבי טבע לאומיים ולמניעת ריכוזיות בענף המחצבות. במהלך חודש אוקטובר 2017 התפרסם דוח בדבר הגברת התחרות בענף המחצבות, במסגרתו צוינו מספר דרכים להקטנת הריכוזיות באזורים עם ריכוזיות אזורית גבוהה, ובכלל כך הגדלת היצע המחצבות הפעילות על ידי הקצאת קרקעות למחצבות חדשות או הסרת חסמים שמקשים על מחצבות קיימות להגדיל תפוקה ושקילת שיקולים תחרותיים על ידי רשות מקרקעי ישראל תוך התייעצות עם הממונה על התחרות בעת הקצאת הרשאה לחציבה. להערכת החברה למועד הדוח, לא מאותרת חשיפה מהותית לפעילות החברה כתוצאה ממסקנות הדוח כאמור.

הערכות החברה כאמור לעיל הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הנסמכות על הערכות החברה למועד הדוח, בשים לב לקיומן של מחצבות נוספות באזורים בהם פועלת החברה ומספר המחצבות של החברה באותם אזורים. הערכות החברה יכול שלא יתממשו או שיתממשו באופן שונה משהוערך, אף מהותית, וזאת, בין היתר, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטתה, ובכלל כך כתוצאה מהחלטות מדיניות מצד הגורמים המוסמכים להקצאת קרקעות חדשות או למחצבות או להסרת חסמים על מחצבות קיימות באזורים בהם פועלת החברה.

4.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

4.1.2.1 פעילות החציבה

(א) תכנון מחצבות בישראל - כאמור לעיל, פעילות החציבה מוסדרת באמצעות תמ"א 14 ותמ"א 14ב'. בנוסף, ההליך התכנוני מעוגן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ח-1965 והתקנות על פיו.

(ב) רישוי - פעילות החציבה מחייבת קבלת רישיון חציבה מהמפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ומכוח פקודת המכרות (להלן: "רישיון החציבה"). רישיון החציבה ניתן לתקופה של שנה ועל כן יש לחדשו מעת לעת. בנוסף, פעילות החציבה טעונה אישורים והיתרים נוספים כגון: רישיון עסק שניתן על ידי הרשות המקומית בה נמצאת המחצבה באישור המשרד להגנת הסביבה ורישיון לשימוש ואחזקה של חומרי נפץ. בנוסף על הפעילות והמחצבה חלות תקנות הבטיחות בעבודה (מחצבות אבן), תשכ"ח-1965 וחוק שירותי הובלה, תשנ"ז-1997 המטיל אחריות שילוחית בכל הנוגע להעמסת יתר במחצבה.

(ג) הרשאות לחציבה על קרקעות מנהל או קרקעות מנהל אזרחי - כאמור לעיל, לקבוצה יש 2 מחצבות, האחת מחצבת מיתרים המצויה על קרקע המנוהלת על ידי המנהל האזרחי והשנייה, מחצבת נעצוץ המצויה על קרקע של המנהל. פעילות החציבה במחצבות האמורות טעונה קבלת הרשאה מהמנהל או מהמנהל האזרחי, לפי העניין. הרשאת החציבה הינה לתקופת זמן מוגבלת והיא ניתנת בתמורה לתמלוגים המשולמים על ידי הקבוצה למנהל או למנהל האזרחי, לפי העניין. לפרטים אודות ההרשאות לחציבה של כל אחת מהמחצבות ראה סעיף 4.2.1.2 להלן.

(ד) שיקום מחצבות - על פי פקודת המכרות, המפקח על המכרות אחראי על עיתוי ופיקוח שיקום המחצבות והיישום בפועל נעשה על ידי הקרן לשיקום מחצבות ועל חשבונה. הקרן לשיקום מחצבות נוסדה בשנת 1978 מכוח תקנות המכרות (הקרן לשיקום מחצבות), תשל"ח-1978. בעלי ההרשאה לפעול במחצבות מחויבים לשלם לקרן לשיקום המחצבות תמלוגים. ביחס למחצבת החברה במיתרים,

הממוקמת באיו"ש, החברה מחויבת לבצע את שיקום המחצבות על חשבונה כאשר נכון למועד הדוח עלות שיקום מחצבת מיתרים ומחצבת נעצוץ נאמדים בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

(ה) תקינה - חברת אורון תעשיות 18 בע"מ נסקרה ונבדקה על ידי מכון התקנים הישראלי ונמצאה מתאימה לדרישות התקן הישראלי והבינלאומי כמפורט להלן: ISO 9001 (בתוקף עד מרץ 2021), ת"י 18001 מהדורת 2007 בנושא מערכת ניהול הבטיחות והבריאות בתעסוקה (בתוקף עד יוני 2021) ות"י ISO 14001: 2004 בנושא מערכת הניהול הסביבתי בתחומי הפעילות של מחצבת מיתרים (בתוקף עד יוני 2021).

4.1.2.2 ייצור הבטון, האספלט ומערך השינוע וההובלה

הקבוצה נדרשת לעמוד בתווי תקן של מכון התקנים הישראלי ובבדיקות שונות אשר מבוצעות על ידי הגורמים המוסמכים לכך במכון התקנים. פעילות אורון תעשיות בהיבט זה נסקרה ונבדקה על ידי מכון התקנים הישראלי ונמצאו מתאימים לדרישות התקן הישראלי.

בנוסף, הקמת מפעלי הבטון ומפעל האספלט כפופה לקבלת רישיון עסקים על פי חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968. למועד הדוח, למפעלים כאמור רישיון עסק בהתאם להוראות הדין. ביחס למערך השינוע וההובלה, הקבוצה כפופה למגבלות שונות הנובעות בעיקר מפקודת התעבורה (נוסח חדש) והתקנות על פיה, אשר למועד הדוח אין להן השפעה מהותית על פעילות החברה.

4.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

4.1.3.1 מדיניות הממשלה כאמור לעיל עשויה להשפיע על ההיצע של חומרי מחצבה. כמו כן, מדיניות הממשלה בענף הבנייה, התשתיות והסלילה עשויה להשפיע על הביקוש לחומרי מחצבה, בטון מובא ומערך השינוע וההובלה של הקבוצה, וזאת בהתחשב בהיקף הפרויקטים בתחום הבנייה, התשתיות והסלילה המייצרים ביקוש לחומרי מחצבה ובטון. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.2 לעיל.

4.1.4 היקפי המכירות של הקבוצה בתחום הפעילות בשנת 2018 הסתכמו לסך של כ- 126 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 137 מיליוני ש"ח בשנת 2017. הרווח הגולמי בשנת 2018 הסתכם לסך של כ- 12 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 5 מיליוני ש"ח בשנת 2017. הקיטון בהיקף המכירות נובע בעיקרו מהקמת מערך גריסה ניח חדש אשר החל לפעול במלואו במהלך הרבעון השני של שנת 2018. השיפור ברווחיות הגולמית נובעת בעיקר מצמצום עלויות והתייעלות שנבעו מהחלפת מערך הגריסה כאמור.

4.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם: (א) ייצור ושיווק מוצרים באיכות גבוהה תוך הקפדה על רמת שירות גבוהה, זמינות החומרים והשקעה במערכי גריסה; (ב) אשראי לקוחות; (ג) כוח אדם מקצועי וניהולי מתאים; (ד) תודעת שירות גבוהה, הקפדה על לוחות זמנים ואיכות המוצרים; (ה) לקבוצה מערך שינוע והובלה עצמאי, דבר המצמצם את התלות בספקים חיצוניים (לפרטים אודות מערך השינוע וההובלה ראו סעיף 4.2.4 להלן).

4.1.6 מחסומי הכניסה העיקריים והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, מחסומי הכניסה בתחום הפעילות הינם: (1) רכישת זכיון הכרייה והון עצמי ראשוני גבוה הנדרש להקמת המחצבות, ציוד החציבה, מפעלי הבטון, קווי הייצור וכדומה; (2) עמידה בתנאי הרישיונות

וההיתרים הדרושים לפעילות המחצבות; (3) הצורך בידע מקצועי וטכנולוגי הנדרש לצורך חציבה וייצור המוצרים; (4) יכולת הפעלת מערכות טכניות ולוגיסטיות מורכבות הדורשות ידע ומיומנות גבוהה; (5) רגולציה ענפה בתחום איכות הסביבה והתנגדות מצד רשויות מקומיות, גופי איכות סביבה ותושבים להקמת מחצבות ומפעלי בטון.

למיטב ידיעת החברה, לא קיימים מחסומי יציאה משמעותיים בתחום התעשייה.

4.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ראה סעיף 4.8 להלן.

4.2 **מוצרים ושירותים**

4.2.1 חומרי חציבה (ענף הבנייה והתשתיות)

4.2.1.1 **כללי**

נכון למועד הדוח, לחברה יש שתי מחצבות, האחת מחצבת מיתרים הממוקמת מול היישוב טנא עומרים בשטחי יהודה ושומרון והשנייה מחצבת נעצוץ, הממוקמת באזור הערבה (להלן ובהתאמה: "מחצבת מיתרים" ו-"מחצבת נעצוץ").

כאמור לעיל, החצץ לסוגיו (אגרגט) המופק ממחצבת מיתרים ומחצבת נעצוץ משמש כחומר גלם בענף הבנייה, התשתיות והסלילה. הקבוצה מייצרת חצץ ומספקת חומרי חציבה בגדלים שונים לפי דרישות המזמין הן לחברות הקבוצה והן לצדדים שלישיים.

ייצור חומרי החציבה בקבוצה מבוצע בשני שלבים עיקריים והינו הליך הדורש מומחיות, תשומות וידע: בשלב הראשון מתבצע ניתוק של האבן ממרקם הסלע הטבעי וזאת באמצעות קידוח בסלע וריסוק ראשוני של הסלע על ידי הפעלת חומרי נפץ. בשלב השני, מובל חומר הגלם למתקני המחצבה שם הוא מעובד בהליכי גריסה וניפוי (ולעיתים שטיפה) עד לקבלת המוצר הנדרש. תוצרי החציבה השונים משונעים ללקוחות הקבוצה על ידי משאיות הלקוח או על ידי משאיות הקבוצה.

במהלך חודש פברואר 2018 החל לפעול מערך גריסה ניח חדש, בהשקעה כוללת של כ- 23 מיליון ש"ח. מערך הגריסה כאמור הוקם בסמיכות לאזור החציבה וסייע לחברה לחסוך בעלויות השינוע והייצור ולהביא לשיפור ברווחיות הגולמית של הפעילות כאמור לעיל. יובהר כי אין בחיסכון ובהתייעלות שהושגו כאמור כדי להעיד בהכרח על רווחיותה העתידית בתחום, אשר מושפעת, בין היתר, גם היקף הביקושים והמכירות.

שם המחצבה	חלק הקבוצה נכון למועד הדוח	הסכמי הרשאה לחציבה	קצב כרייה שנת ²²	כושר ייצור מרבי (פוטנציאלי) לשנה	מפעלים סמוך לשטח המחצבה	שטחי תעשייה	הערות
מחצבת מיתרים	100%	החברה מחזיקה בהרשאה להפעלת מחצבה והצבת מתקנים, מכוח שני חוזי הרשאה לחציבה עם הממונה (להלן: "חווה הרשאה א'", ו-"חווה הרשאה ב'", וביחד: "חוזי ההרשאה"), כאשר חווה הרשאה א' הוא על שטח של 299 דונם וחווה הרשאה ב' הוא על 75 דונם (להלן ביחד: "שטח ההרשאה"). חוזי ההרשאה היו בתוקף עד 31.12.2015 ולמועד הדוח, טרם נתקבל מסמך הארכה. בהקשר זה יצוין כי בדומה לחברה, ולמיטב ידיעתה של החברה, כל המחצבות באי"ש טרם קיבלו מסמך הארכה. חוזי ההרשאה מעריכה כי היא עומדת בתנאי חוזי ההרשאה. עוד יצוין בהקשר זה, כי לחברה רישיון חציבה עד ליום 31.12.2019 שמתחדש מידי שנה. הסכמי ההרשאה הינם הסכמים המוארכים אחת לשלוש שנים בכפוף לעמידה בתנאי חוזי ההרשאה. נכון למועד זה, על פי הסכמי ההרשאה, החברה הפקידה ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה על פי חוזי ההרשאה (בסכומים שאינם מהותיים לחברה) ושהינם בתוקף עד לתום התקופה על פי חוזי ההרשאה.	4 מיליון טון	מפעל בטון ומפעל אספלט	שטח מתקנים של כ-54 דונם לפעילות המחצבה.	לפרטים אודות ערבות אישית של בעלי השליטה בחברה בקשר עם רכישת מלוא הון המניות של חברה אשר לה הוענקה הזכות להפעיל את המחצבה, ראו תקנה 22 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים.	
מחצבת נעצוץ	100%	מחצבת לחציבת סלעי גיר המיועדים להפקת חצץ ואבן בהר נעצוץ, מ.א חבל אילות, בשטח של כ-305 דונם. החברה מחזיקה בזכויות הרשאה לכרייה וחציבה מאת מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), מכוח חוזה הרשאה לחציבה מחודש מרץ 2012, אשר נחתם כתוצאה מזכיית החברה במכרז של המינהל. על פי תנאי המכרז, החברה התחייבה להפיק 250,000 טון לפחות במשך 5 השנים הראשונות. הסכם ההרשאה הינו בתוקף ל-10 שנים.	-	מיליון טון	אין	אין	מבלי לגרוע מהתחייבות החברה להפיק 250,000 טון לפחות, קצב הכרייה השנתי תלוי בקצב יציאתם לפועל של ביצוע הפרויקטים בכביש 90 - הערבה, אשר למועד הדוח מבוצע קטע 1 מתוך 5 באזור זה.

4.2.2 בטון

4.2.2.1 כאמור לעיל, הבטון הינה תערובת המיוצרת עם צמנט (מלט) בשילוב אגרגטים שונים, חול, מחצבה,

חול מים ותוספים שונים. ההרכב של תערובת הבטון קובע את סוגו, חוזקו ותכונותיו של הבטון המיוצר. נכון למועד הדוח, לחברה יש 3 מפעלי בטון הממוקמים באזור הדרום. מפעלי הבטון של הקבוצה הינם מפעלים חדישים ומתקדמים כאשר תהליך ייצור הבטון נעשה ללא מגע אדם. המפעלים ממוקמים בדרום הארץ. האחד בסמוך לב"ש (עמק שרה) על קרקע של הקבוצה והשני בתוך מחצבת מיתרים (באזור המתקנים המורשים של המחצבה) והשלישי באופקים.

הבטון מאופיין בחיי מדף קצרים (מספר שעות) ולפיכך הקבוצה אינה מייצרת מלאי אלא ייצור הבטון נעשה לפי הזמנה בפועל ובהתאם לדרישות לקוחותיה.

4.2.2.2 להלן פרטים אודות מפעלי הבטון של הקבוצה :

שם המפעל	מיקום	כושר ייצור מרבי
עמק שרה (בשטחי החברה)	באר שבע	90 מ"ק לשעה
מיתרים (בשטחי החברה)	מחצבת מיתרים	90 מ"ק לשעה
אופקים*	אופקים	90 מ"ק לשעה

* ביחס למפעל זה, נערך הסכם שכירות עם צדדים שלישיים להשכרת שטחו לתקופה של 5 שנים בתוספת שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א החל מאוגוסט 2015.

כמו כן, החלה החברה במהלך תקופת הדוח בהליכים להקמת מפעל בטון נוסף באזור התעשייה דימונה. ביחס למפעל בדימונה, בהתאם לבקשה שהגישה החברה, מנהל מקרקעי ישראל הקצה לחברה שטח עליו יבנה מפעל הבטון האמור. נכון למועד זה, המפעל נמצא בשלבי הגשת היתרים לרשויות.

4.2.3 אספלט

בחודש אוגוסט 2016 החל לפעול מפעל אספלט של החברה אשר הוקם בסמוך לשטח המחצבה באזור טנא עומרים שבהר חברון באיו"ש. אספלט הינו חומר המשמש את ענף הסלילה לציפוי כבישים, והוא מורכב מאגרגטים בהרכבים שונים, חול מחצבה וביטומן (תוצר המתקבל כתוצאה מתהליך זיקוק של נפט גולמי) כחומר מייצב מקשר.

מפעל האספלט של החברה ממוקם כחלק משטח מחצבת מיתרים, באופן המאפשר לחברה לנצל באופן מיטבי, ככל הניתן, את פעילות החציבה של החברה באזור זה לצורך ייצור האספלט.

האספלט מיוצר על ידי החברה על פי דרישה, בהתאם למפרט המזמינים. בהתחשב בכך שהאספלט מאופיין בחיי מדף קצרים (שעות בודדות), החברה אינה מייצרת אספלט למלאי. המפעל שהוקם על ידי החברה כולל אמצעים טכנולוגיים המאפשרים לחברה לייצר ביעילות ולפקח ולבקר על תהליך הייצור באופן שוטף, פשוט ויעיל.

כושר הייצור המרבי של מפעל האספלט של החברה הינו 210 טון לשעה.

לקבוצה מערך שינוע והובלה של משאיות להובלה בתפוזורת לאספקת חומרי המחצבה, ומשאיות מערביל בטון המשמשות לאספקת בטון מובא. החברה מעסיקה קבלני משנה להובלה של אגרגטים ולאספקת בטון מובא בהתאם לצרכי הקבוצה. לחברה מערך של 30 משאיות ומערבלי בטון בבעלותה ומסתייעת בנוסף לכך במובילי משנה, על פי הצורך. למועד הדוח מגמת החברה היא להרחיב את הפעילות מול קבלני המשנה במטרה לייעל את מערך ההובלה. ביחס למכירת אספלט, החברה מעמידה, לרוב, לזכות הלקוחות שלוש אפשרויות להובלה: (א) הובלה על ידי החברה לאתר העבודה; (ב) הובלה על ידי החברה באמצעות קבלני משנה לאתר העבודה ופיזור האספלט באתר; ו- (ג) הובלה עצמאית של הלקוחות ממפעל החברה. מערך ההובלה משמש, בין היתר, את חברות הקבוצה, ככל שהפריקט הרלוונטי נמצא בדרום הארץ, לצורכי שינוע והובלה של חומרי מחצבה, בטון ואספלט המיוצרים בקבוצה.

פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים

להלן פרטים אודות הכנסות הקבוצה מחיצוניים בגין המוצרים המיוצרים על ידיה במסגרת תחום הפעילות אם שיעור ההכנסות מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה בשנים 2016 עד 2018 (באלפי ש"ח):

2016		2017		2018		מוצר
שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות הקבוצה	סך הכנסות	שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות הקבוצה	סך הכנסות	שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות הקבוצה	סך הכנסות	
8.1%	56,130	6.5%	56,121	5%	34,732	חומרי מחצבה

לקוחות

תחום התעשייה הינו תחום משלים לתחום הבנייה והתשתיות וככזה עיקר לקוחות החברה בתחום פעילות התעשייה הינם גופים הפועלים בתחום הבנייה והתשתיות באזור הדרום כגון: קבלנים המבצעים פרויקטים בתחום הבנייה והתשתיות, בתחום הסלילה, מפעלי בטון, מפעלים לייצור מוצרי תשתית (אבני שפה, תעלות ביוב וכו'), לקוחות ממפעלי בטון, מפעלים לייצור בלוקים וכו'.

נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה. כמו כן, אין לקבוצה בתחום הפעילות הכנסות מלקוח חיצוני אשר ההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מתחום הפעילות. יחד עם זאת, לאור העובדה שמחצבות החברה, מפעלי הבטון ומפעל האספלט של הקבוצה ממוקמים באזור הדרום מרבית לקוחות הקבוצה הינם מאזור הדרום גם כן. בהתאם, היקף פעילות התשתיות באזור הדרום, בעיקר מטרופולין של באר שבע, מכתוב באופן ניכר ומהותי את היקף הפעילות של הקבוצה מול לקוחותיה ואת מספר הלקוחות הפעילים בתחום זה.

על לקוחות הקבוצה, נמנים הן חברות בקבוצה והן צדדים שלישיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, סך מכירות פעילות התעשייה לחברות הקבוצה הסתכם לסך של כ- 18 מיליון ש"ח (כ- 2.6% מסך

המכירות בתחום הפעילות) לעומת סך של כ- 21 מיליון ש"ח בשנת 2017 (כ- 2.4% מסך המכירות בתחום הפעילות).

4.4.4 המכירות ללקוחות הקבוצה נעשות לרוב על פי הסכמי מסגרת (הזמנת עבודה). הסכמי המסגרת כוללים לרוב את סוג חומר הגלם וכמותו, התייחסות להובלה ככל שיש דרישה כאמור, מחיר ותנאי התשלום. מחירי המכירה מבוססים על מחירון המתעדכן מעת לעת.

4.4.5 ממוצע ימי האשראי ללקוחות במהלך תקופת הדוח בתחום זה עמד על כ- 115 ימים בדומה לשנת 2017.

4.5 מימון

4.5.1 נכון למועד הדוח, הקבוצה בתחום פעילות זה התקשרה בהסכם להעמדת מסגרות אשראי עם בנקים מקומיים, כאשר מכוחם הועמדו, נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד הדוח, מסגרות אשראי בסך כולל של כ- 24 מיליון ש"ח, ומתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2018, סך של כ- 21 מיליון ש"ח (ולמועד הדוח כ- 22 מיליון ש"ח). בגין אשראי מנוצל כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית (לרוב משתנה על בסיס הפריים) בשיעור של עד פריים + 1.5%.

4.5.2 במסגרת ההתקשרויות בהסכמים האמורים התחייבה הקבוצה לעמידה בהתחייבויות פיננסיות כנהוג ומקובל בהתקשרויות מסוג זה, ואשר אין בהן השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד הדוח, הקבוצה עומדת בכל ההתחייבויות כלפי הגורמים המממנים.

4.6 שיווק והפצה

כאמור לעיל, תחומי הפעילות של הקבוצה משלימים אחד את השני, באופן שמאפשר יצירת קשר עם לקוחות קיימים של הקבוצה בתחומי פעילותה האחרים גם בתחום פעילות זה, הן ביחס לחומרי המחצבות, הן ביחס לבטון המובא והן ביחס לאספלט. בנוסף, להערכת החברה, המוניטין של הקבוצה ומערך הקשרים של הקבוצה עם חברות רבות בתחום הבנייה והתשתיות מחזקים את הביקוש למוצרי הקבוצה. כמו כן, כאמור, יצוין כי ביחס לחומרי המחצבה עיקר הביקוש נובע מביצוע פרויקטים של תשתיות באזור הדרום. בנוסף, לקבוצה סוכני מכירות המשווקים מוצרי בטון ללקוחות פוטנציאליים.

4.7 צבר הזמנות

נכון למועד הדוח, נוכח אופי ותנאי ההתקשרות בתחום זה, לקבוצה אין צבר הזמנות במסגרת תחום הפעילות. במסגרת הסכמי ההתקשרות עם לקוחות בתחום הפעילות אין הקבוצה דורשת התחייבות להזמנה בהיקף מינימלי.

4.8 תחרות

מתחריה העיקריים של הקבוצה בתחום זה הינם 'רדימיקס (תעשיות אבן וסיד)', 'מדן קבלנות', 'סולל בונה', מחצבת כפר גילעדי, 'ישראל בטון', שפיר ודרכים. מיקום מחצבות החברה, מפעלי הבטון ומפעל האספלט הינו באזור הדרום ועלויות השינוע היקרות יחסית של חומרי המחצבה וזמן חיי המדף המוגבל של הבטון המובא והאספלט למעשה יוצרים טווח פעילות של עד 40 ק"מ. באזור הדרום קיימות מספר מחצבות המספקות חומרי גלם וכן מספר רב של מפעלים ליצור בטון כך

שלמעשה התחרות בתחום הינה רבה. כחלק מהתמודדותה עם התחרות בתחום זה פועלת החברה, בין היתר, בהשקעה בצידוד ובתהליכי הייצור לשם התייעלות, הרחבת סל המוצרים המוצע על ידה ולהבטחת איכות המוצרים המיוצרים על ידה

להערכת החברה אין אפשרות להעריך את נתח השוק של הקבוצה בתחום הפעילות אולם להערכת החברה היא נמנית על ספקים המובילים בתחום זה באזור באר שבע וסביבתה.

4.9. עונתיות

לאור העובדה כי מפעלי החברה ממוקמים בשטח פתוח קיימת מידת מה של עונתיות המושפעת בעיקר מתנאי מזג האוויר. יחד עם זאת, לאור, בין היתר, העובדה כי מיקום מפעלי החברה בדרום הארץ ולרוב מזג האוויר אינו מאופיין בשינויים רבים, להערכת החברה ההשפעה אינה מהותית.

4.10. חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה

4.10.1 נכון למועד הדוח, חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה בתחום פעילות התעשייה הינם:

(א) צמנט (מלט) - אותו רוכשת הקבוצה מחברת הר טוב; (ב) אגרגטים וחול מחצבה - מסופק לחברה על ידי מחצבת מיתרים; (ג) חול - מסופק לחברה על ידי מחצבות חול בדרום; (ד) חומרי נפץ לפעילות חציבה - אותם רוכשת החברה מחברת תעשיות חרושת חומרי נפץ (1997) בע"מ; (ה) סולר וחשמל.

להערכת החברה, פרט לתלות של הקבוצה בחברת תעשיות חרושת חומרי נפץ (1997) בע"מ, שהינם היצרן הבלעדי של חומרי נפץ לצורכי חציבה ותשתית בישראל, לקבוצה אין תלות במי מספקיה בתחום הפעילות וזאת לאור זמינותם הגבוהה של חומרי הגלם, יכולת ייצור עצמית וקיומן של חלופות מספקות בשוק.

4.10.2 בשנת 2018 היווה שיעור רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות מספקיה החיצוניים העיקריים (מעל 5% מסך עלות המכר בתחום הפעילות) כ- 27% מכלל רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות (וזאת לעומת כ- 26.8% בשנת 2017).

4.10.3 כמו כן, כאמור בסעיף 4.2.3 לעיל, הקבוצה מעסיקה קבלני משנה להובלה של אגרגטים ולאספקת בטון מובא בהתאם לצרכי הקבוצה. לחברה אין תלות במי מקבלני המשנה כאמור.

4.11. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

בענף הכרייה והחציבה הקבוצה נדרשת לפעול בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אויר ורעש ממחצבות), תשנ"ח-1998 (להלן בסעיף זה: "התקנות") הקובעות למעשה הסדרים למניעת זיהום אויר ורעש מהמחצבות. התקנות מגדירות מה הוא זיהום אויר בלתי סביר ממחצבה ובלתי סביר וזעזועי קרקע וכן את האמצעים למניעתם. כן קובעות התקנות הוראות נוספות בדבר המחצבה עצמה, דרכי גישה ושינוע חומרים מהמחצבה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח מחצבת מיתרים עומדת בהוראות התקנות.

ביחס למפעלי הבטון והאספלט של הקבוצה, פעילות הייצור מפוקחת על ידי הרשויות השונות האמונות על איכות הסביבה ובין היתר המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח מפעלי הבטון ומפעל האספלט עומדים בתקנים ובדרישות

הקשורים לאיכות הסביבה. כמו-כן, מפעל האספלט אושר כספק במאגר מפעלי אספלט מאושרים לאספקת תערובות אספלטיות לפרויקטי חברת נתיבי ישראל בע"מ.

למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה.

גורמי סיכון בתחום התעשייה .4.12

עמידה בתקינה של איכות הסביבה .4.12.1

פעילות הקבוצה כפופה לרגולציה בתחום איכות הסביבה. דרישות הרגולציה בתחום איכות הסביבה עלולות לפגוע ביכולת הקבוצה להרחיב את פעילותה בתחום התעשייה ואי עמידה בתקנות איכות הסביבה עשויה להביא לנקיטת פעולות מצד המשרד לאיכות הסביבה ולפגיעה בתוצאות העסקיות של הקבוצה.

מידת השפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			סיכונים מיוחדים לחברה
+			עמידה בתקינה של איכות הסביבה

תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל

- 5.1 מידע כללי על תחום הפעילות
- 5.1.1 כללי
- 5.1.1.1 נכון למועד הדוח פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל באמצעות חברת ארזים (80%). פעילותה של החברה בתחום זה כוללת איתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות הדיור במקרקעין.
- 5.1.1.2 הקבוצה פועלת באזורים שונים ברחבי הארץ, בהם מבשרת ציון, תל אביב, באר-שבע, מגדל העמק, קריית ביאליק, הרחבת הישוב אשכולות, ובמסגרת פעילותה גם מקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי) במקומות נוספים בארץ כמפורט בסעיף 0 להלן. בהקשר זה יצוין כי פרויקטים מסוג תמ"א 38 מתאפיינים באי וודאות ביחס למועדי הביצוע ואף להתממשותם בפועל.
- 5.1.1.3 למועד הדוח לקבוצה 5 פרויקטים בהם נבנות 503 יחידות דיור ו-1 פרויקטים בתכנון, לבניית 176 יחידות דיור (בעיקר פרויקטים של "מחיר למשתכן" כמפורט בסעיף 5.7 להלן).
- 5.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו
- ככלל, פעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל כוללת מספר שלבים עיקריים אשר כוללים: (1) איתור קרקעות¹ או איתור פרויקטים בתחום התמ"א, לפי המקרה, ובדיקת כדאיות לרכישתן בהתאם לזיהוי אזורי ביקוש; (2) רכישת המקרקעין/התקשרות בהסכמי תמ"א עם הדיירים הנוכחיים, לפי המקרה, והשבחתם בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקטים במקרקעין; (3) התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן, ככלל, לקבלת שירותי Turn-key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר (בחלק מהפרויקטים של תחום זה בקבוצה הקבלן המבצע הינו חברת המגורים; לפרטים ראו סעיף 5.5 להלן); (4) התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה (לפרטים אודות היבטי המימון על פיהם נוהגת החברה לממן את פעילותה בתחום זה ראו סעיף 5.6 להלן); ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.
- לפרטים אודות שינויים בתחום הפעילות ראו סעיף 5.1.3 להלן. לפרטים עיקריים אודות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל ראו סעיף 2.2.1 לעיל.

¹ נכון למועד הדוח מרבית הפרויקטים של הקבוצה נערכים בדרך של רכישת זכויות חכירה או זכויות פיתוח בקרקעות של המדינה המנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לרבות בדרך של זכייה במכרז של תכנית "מחיר למשתכן" על ידי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון. במסגרת פרויקטים כאמור החברה מתקשרת בהסכמי פיתוח במסגרתם מועמדים המקרקעין לתקופה קצובה, שבמהלכה מתחייבת הקבוצה להקים מבנים על פי הקבוע בהסכמים, כאשר בכפוף לעמידה בתנאיהם אלה יוחכרו לרוכשי הדירות (לרבות שיווק דירות בתכנית "מחיר למשתכן", אשר למועד הדוח החברה זכתה בשני פרויקטים כמפורט בסעיף 5.7 להלן; במסגרת פרויקטים כאמור, מתחייבת החברה למכור שיעור מסוים מיחידות הדיור לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר ממוצע שלא יעלה על מחיר שנקבע במכרז).

- 5.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות
- 5.1.3.1 כפי שעולה מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2018 נמכרו 21,620 דירות חדשות (לעומת 24,759 בשנת 2017). כמו כן נכון ליום 30.9.2018 הסתכמו מספר הדירות שנמצאות בתהליכי בנייה לכ- 115 אלף (לעומת 118 אלף בשנת 2017). בחודשים ינואר עד דצמבר לשנת 2018 התחלות הבניה עמדו על כ- 47,430 יחידות דיור (לעומת כ- 52,930 בתקופה המקבילה אשתקד). כמו כן, במהלך התקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2018, הושלמה בנייתן של כ- 49,970 דירות, וזאת לעומת כ- 48,370 דירות בתקופה המקבילה אשתקד.
- 5.1.3.2 ליום 31.12.2018 הכנסותיה של החברה בתחום פעילות זה קטנו בשיעור של כ- 45% (בהשוואה ליום 31.12.2017), ובהתאמה, חל קיטון ברווח הגולמי של החברה בתחום הפעילות של כ-20 מיליוני ש"ח (לעומת גידול של כ-6 מיליוני ש"ח בשנת 2017 לעומת שנת 2016). בשנת 2018 לא מסרה החברה יחידות הדיור (לעומת 130 בשנת 2017). להסברים בדבר שיעורי רווחיות ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.
- 5.1.4 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
- להלן תפורטנה מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים של הקבוצה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי:
- 5.1.4.1 התקשרויות עם רוכשים וחוק מכר (דירות), תשל"ג - 1973 - בהתקשרויותיה עם רוכשי דירות כפופה הקבוצה להוראות חקיקה שונות, ובכלל כד חוק מכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"), המסדיר, בין היתר, את התחייבויותיה של הקבוצה לגבי אופי ואיכות הבניה, האחריות הניתנת לבנייה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, חובת אספקת הוראות תחזוקה, פיצוי בגין איחור במסירת דירות, תיקון אי התאמות בגין ליקויי בניה בתקופת הבדק, הבטחת כספם של הרוכשים (כמפורט להלן) וכיו"ב.
- 5.1.4.2 חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974 - חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") מטיל בנוסף לכל החובות מכוח חוק המכר, חובה על המוכר להבטיח את כספי הרוכש אשר שילם את התמורה לרכישת הדירה - עד למועד התקיימות תנאים מסוימים הרשומים בחוק הנ"ל. בין הוראות חוק הבטחת השקעות חלות החובות הבאות:
- (א) הבטחת כספי הרוכש - הבטחת כספי הרוכש מתבצעת באמצעות מסירת ערבות בנקאית או לחילופין באמצעות פוליסת ביטוח על ידי המוכר לביטוח מלוא הסכומים שיתקבלו מהרוכש.
- (ב) חשבון בנק נפרד - חלה חובה על מוכר הדירות לנהל את כלל הפעילות העסקית והכספית של כל פרויקט בנייה נתון, בחשבון בנק נפרד הנועד במיוחד למטרה זו בלבד.
- (ג) מינוי ממונה מטעם משרד השיכון - מינוי ממונה מטעם משרד השיכון בעל סמכויות נרחבות ביניהן: ניהול רישום של עסקאות מכר, קבלת מידע מהבנק המלווה את המכר, בירור פניות הציבור וכיו"ב.
- (ד) אחריות הבנק - על הבנק המלווה את הפרויקט לוודא כי כל רוכש דירה אכן קיבל בטוחה מאת המוכר. כמו כן, יחויב הבנק שנותן את המשכנתא לוודא שהקונה אכן קיבל בטוחות או התחייבות בכתב מהמוכר בטרם יועברו כספי המשכנתא למוכר.

(ה) קבלת אישורים - בסיום עבודת הבנייה, על המוכר לקבל אישורים מכל הרשויות המוסמכות, לרבות עירייה, אישור מכון התקנים, רשות כיבוי אש וכל רשות מוסמכת אחרת.

(ו) סנקציות - בית המשפט יהיה רשאי למנוע מחברות בניה אשר הפרו את הוראות הבטחת השקעות לעניין הבטחת כספי רוכשים לגשת למכרזים מטעם המדינה.

5.1.4.3 **הליכי תכנון ובניה** - הקמת פרויקט על קרקע על ידי הקבוצה תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית בנין עיר (להלן: "**תב"ע**") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים. הקבוצה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך אישור תב"ע, הוצאת היתרי הבניה וכן לעריכת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות בתהליך, עלולים לעכב את בניית הפרויקטים.

5.1.4.4 **חוק התכנון והבניה** - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") הינו החוק העיקרי להסדרת פעולתם של מוסדות התכנון והבניה בישראל, הן ברמה האזורית והן הרמה הארצית, לרבות מוסדות ועדות הערר, הגדרות תוכניות המתאר, שימור אתרים, סלילת דרכים, כלל סדרי הרישוי וכיו"ב. חוק התכנון והבניה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בהתאם, בנייה ללא היתר בנייה או אגב סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לחוק התכנון והבניה. כמו כן, קיימות מגבלות מכוח חוקי העזר השונים המתייחסות לאגרות ולהיטלי פיתוח, ובכלל כך היטלי סלילה, ביוב, מים וכיו"ב. לשינוי בתעריפים השפעה ישירה על עלויות הבניה.

5.1.4.5 **בניית הפרויקטים (תקנים, אישור רשויות וכיו"ב)** - בנוסף להוראות חוקי התכנון והבניה והתקנות מכוחם, כפופה הבניה בישראל לתקני בנייה רבים ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר ומכון התקנים הישראלי. על מנת לקבל היתר בניה נדרש המבקש להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. הקבוצה מקפידה לקיים את הוראות התקינה המחמירים ביותר, כולל תקנים אשר טרם הוכרזו כרשמיים על ידי משרד התעשייה והמסחר. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה. כמו כן, החברה נדרשת לקבל היתרים ואישורים מרשויות מוסמכות, המהווים תנאי לאכלוס הדירות, ובכלל כך חיבורן לרשת המים, החשמל וכיו"ב.

5.1.4.6 **רישוי קבלנים - חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969** - חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק רישום קבלנים**") קובע בין היתר ברישא לחוק כי ביצוע הבניה בפרויקטים למגורים צריכה להתבצע על ידי קבלן מורשה. חוק רישום קבלנים מגדיר 'קבלן מורשה', כקבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים על ידי רשם הקבלנים. כמו כן, חוק רישום קבלנים קובע מהם התנאים לצורך רישום אדם כקבלן מורשה.

5.1.4.7 **רשות מקרקעי ישראל (לשעבר מנהל מקרקעי ישראל)** ("רמ"י") - מרבית שטחי המקרקעין בישראל מצויים בבעלות מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, באופן שחלקם מוחכרים בחכירה ארוכת שנים. על קרקעות אלו חלים הסכמים עם רמ"י. חכירה של מקרקעי רמ"י כרוכה לרוב בתשלומים שוטפים או חד פעמיים,

לרבות דמי חכירה ודמי היוון, דמי היתר ודמי הסכמה וכן בהתחייבות לפתח את אזור הפרויקט מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין הצדדים.

חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960 מסדיר את סמכויותיה ותפקידה של רשות מקרקעי ישראל לניהול קרקעות המדינה; שיווק הקרקעות; הקצאת הקרקעות למגוון מטרות שונות; שמירת זכויותיהם של בעלי מקרקעין וכיו"ב.

5.1.4.8. **התחדשות עירונית** - למועד הדוח פועלת החברה בתחום זה בעיקר בפרויקטים של פינוי בינוי, ובכלל זה פרויקטים של הריסה ובניה בהתאם להוראות תמ"א 38 (38/2). פרויקטים של פינוי בינוי מתאפיינים בהלכים סטטוטוריים לאישור תוכנית בניין עיר חדשה המוסיפה זכויות בניה למתחם בו מבוצע הפרויקט. בפרויקטים מסוג זה נדרשת, ככלל, הכרזה על מתחם פינוי בינוי בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016. כמו כן, לצורך מימוש פרויקט פינוי בינוי נדרשת הסכמה מלאה של כל בעלי הזכויות במתחם הרלבנטי. בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006, לאחר התקשרות עם הרוב המיוחס הקבוע בחוק כאמור, ניתן לאכוף בתנאים שונים על המיעוט המסרב הצטרפות לפרויקט. כמו כן, על מנת לממש פרויקט מסוג זה יש להכריז על המתחם כמתחם להתחדשות עירונית באחד משני מסלולי ההכרזה הקיימים (רשויות/יזמים). משמעות ההכרזה המרכזית היא הענקת פטור מחובת תשלום מס שבח בעסקה שבין בעלי הדירות לבין היזם, מע"מ בשיעור אפס על שירותי הבניה שניתנים לבעלי הדירות, הנחה במס רכישה ליזם וכן אפשרות להגשת בקשה לקבלת פטור מלא או חלקי מחובת תשלום היטל השבחה.

לפרטים אודות פרויקטים של החברה בתחום התחדשות עירונית ראה סעיף 0 להלן.

5.1.4.9. בנוסף, חלים על הקבוצה, בין היתר, החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992.

5.1.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות הינם: (1) איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסים מגוונים המאפשרים השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (6) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לנתח ולתכנן באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים.

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים והשינויים החלים בהם

חסם הכניסה העיקרי כיום הינו הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו כן, הצורך במוניטין שנצבר ליזם, לידע

מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווים גם הם מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי למגורים. מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים, בעלי הדירות הקיימות (בפרויקטי התמ"א) ורשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות שבירה כבדים מהווים מחסום יציאה עיקרי.

5.1.6 מבנה התחרות בתחום והשינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום ראה סעיף 5.12 להלן.

5.1.7 שינויים במערך הספקים וחומי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 5.5 להלן.

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל בהתאם להוראות טיוטת הנחיית גילוי בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי (להלן: "טיוטת הנחיית נדל"ן יזמי").

5.2 תמצית תוצאות (אלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
*31.12.2016	*31.12.2017	31.12.2018	
באלפי ש"ח			
68,884	217,134	119,319	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
14,014	20,361	770	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
11,211	16,289	616	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)
310,875	297,452	249,019	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
מדדים פיננסיים נוספים			
109.1	111.1	113.3	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)

*מספרי ההשוואה בשנים 2017 ו- 2016 כוללים תוצאות כספיות ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IERS18 ולא כוללים אימוץ מוקדם של IFRS15.

5.3 נתונים מצרפיים

נכון ליום 31.12.2018 לא היו פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה. להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים בהקמה של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2018 (במאוחד):

נתונים כספיים	פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח
503	מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
130,473	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות; באלפי ש"ח)
79,184	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח (*)
188	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח	נתונים כספיים
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	316
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח (1.1.2019) ועד סמוך למועד הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)	67

* הערכות החברה בדבר רווח גולמי צפוי הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, אשר אין וודאות בהתממשותן. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך.

צבר הכנסות ומקדמות (באלפי ש"ח)

5.4

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
36,915	22,456	רבעון 1	שנת 2019
5,553	18,559	רבעון 2	
11,178	20,168	רבעון 3	
8,477	19,313	רבעון 4	
33,555	21,928	שנת 2020	
--	--	שנת 2021	
--	--	שנת 2022	
--	--	שנת 2023 ואילך	
95,679	102,424	סה"כ	

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות ועיתוי קבלת המקדמות כמפורט בטבלה דלעיל, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת הקבוצה בלבד ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה. בהתאם, הערכות אלה יכול שישתנו באופן משמעותי מהמפורט לעיל ואין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש.

ספקים וקבלני משנה

5.5

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היוזמי למגורים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים וכדומה, עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים. כאמור לעיל, בחלק מהפרויקטים הקבלן המבצע הראשי הינו חברת המגורים, המספקת לקבוצה את שירותי הבנייה בפרויקטים מסוימים, החל מההקמה ועד למסירת יחידות הדיור לרוכשים וסיום תקופת הבדק. בדרך כלל, הקבלן המבצע מתקשר לפי צרכיו עם קבלני משנה נוספים לצורך הקמת הפרויקטים. לקבוצה לא קיימת תלות בספק או בקבלן מסוים בתחום הפעילות וזאת בין היתר לאור העובדה כי לקבוצה זרוע הנדסית לבניית הפרויקטים.

הקבוצה מתקשרת עם קבלן הביצוע בהסכם לפיו קבלן הביצוע הינו הקבלן המבצע הראשי בפרויקט. ההסכם הינו בדרך כלל הסכם פאושלי, היינו, התמורה בגין עבודות הבנייה הינה תמורה כוללת הנקבעת מראש ביחס לכל הפרויקט. ככלל, שינוי התמורה אפשרי במקרים מסוימים שנקבעו בהסכם (כגון: שינוי על ידי המזמין אשר לדעת המפקח יחייבו שינוי במחירים). התמורה משולמת בהתאם לאבני דרך וקצב התקדמות הבנייה. במסגרת ההתקשרות הקבלן המבצע מתחייב לבצע את כל שלבי הבנייה עד לסיום

הפרויקט ומסירת היחידות לרוכשים. בנוסף, הקבלן המבצע נושא באחריות לתיקון הליקויים בתקופת הבדק והאחריות ומבטחת את הפרויקט.

להלן יובאו פרטים אודות היקף ההתקשרות עם חברת המגורים:

נושאים נוספים	תלות מיוחדת בספק	משקל הספק ביחס לכלל רכישות הקבוצה במאוחד	היקף הרכישות מהספק בשנת 2018 (אלפי ש"ח)	האם צד קשור [כן/לא]	זיהוי הספק/קבלן המשנה
--	לא	6%	25,562	כן	המגורים

פרויקטים של הקבוצה שאינם פרויקטים מהותיים מאוד

5.6

הקבוצה נוהגת לרכוש זכויות במקרקעין, עליהם ייבנו הפרויקטים, על פי הסכמי פיתוח, חכירה או רכישה עם המנהל או עם בעלים פרטיים, או להתקשר בפרויקטים לפינוי בינוי (תמ"א 38), לפי העניין. לרוב, הפרויקטים של החברה הינם פרויקטים בינוניים המכילים בין 40 ל-88 יח"ד. יחד עם זאת, ברבעון האחרון של שנת 2016 ובמהלך הרבעון השני של שנת 2017, זכתה החברה בפרויקטים במסגרת מחיר למשתכן - בהיקף של 284 יח"ד בשכונת סיגליות בעיר באר שבע ושל 176 יח"ד במבשרת ציון. לשלמות התמונה יצוין, כי בגין הקרקע במבשרת ציון טרם התקבל היתר בנייה (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.7 להלן). בשכונת סיגליות התקבל היתר בניה והעבודות להקמת הפרויקט החלו בספטמבר 2018. להערכת החברה תחילת הקמת הפרויקט במבשרת ציון יחל בתום המחצית השניה של שנת 2019 (לפרטים ראו סעיף 5.7 להלן). הערכת החברה בדבר עיתוי תחילת הקמת הפרויקט במבשרת ציון הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות הקבוצה למועד הדוח ואין וודאות בהתממשותן. המידע כאמור יכול שיתממש באופן שונה (ואף מהותי) מכפי שהוערך, בין היתר, כתלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כד בקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט ומסירת הקרקע.

הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין, כמו גם את שאר פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הון עצמי ומימון חיצוני (בנקאי). לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי כאמור נע בין 15%-30% בשלב רכישת המקרקעין ופוחת בשלב ההקמה. ככלל, הקבוצה משעבדת את מלוא זכויותיה במקרקעין שבגינן ניתן המימון. כמו כן, הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי למגורים בישראל, הכוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט ומתן ערבויות על פי חוק מכר לרוכשי דירות, מתבצעת על ידי בנקים מקומיים שמעמידים אשראי לקבוצה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינם (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן). הקבוצה משעבדת לטובת הבנק המממן את כל זכויותיה בחשבון הפרויקט לרבות זכויות לקבלת תקבולים מרוכשי דירות. בנוסף, לצורך העמדת המימון על ידי הבנק המממן מעמידה החברה ערבות מוגבלת בסכום לטובת הפרויקט יחד עם בעלי המניות האחרים בחברת ארזים שמעמידים ערבויות אישיות. לפרטים בדבר ערבות אישית שהעמידו בעלי השליטה ראו תקנה 22 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים.

נכון למועד הדוח לקבוצה ארבעה (4) פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד, בהם נבנים 219 יחידות דור, ולמעט פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (כמפורט בסעיף 0 להלן), לא קיימים פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאוד, כמפורט להלן.

להלן פרטים אודות הפרויקטים שהינם בשלבי הקמה שונים נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ו/או במועד הסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח):

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע/ התקשרות בהסכם רכישה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"כ	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"כ	שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.18	סה"כ יח"כ שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ שטרם נמכרו ליום 31.12.18	סה"כ עלויות צפויות	סה"כ הנון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בפרויקט - לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									סה"כ יח"כ שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים								
									ליום 31.12.17	ליום 31.12.18	סמוך למועד הדוח						
Concept אשכולות ²	אשכולות	אוג-13	דצמ-15	רבעון 2 2019	80%	40	171	95%	40	40	40	0	46,762	16%	8,892	8,892	
Concept קריית ביאליק ³	קריית ביאליק	דצמ-15	ספט-16	רבעו 1 2019	80%	44	118	93%	43	30	43	1	61,977	3.6%	2,303	2,303	
Concept מגדל העמק	מגדל העמק	פבר-14	דצמ-17	רבעון 2 2020	80%	88	114	37%	53	16	53	36	75,615	16%	14,481	26,481	
רמות קוטג'ים	באר שבע	נוב-16	אוגי-18	רבעון 2 2020	80%	47	162	15%	24	0	24	26	85,360	11.2%	10,805	24,166	

2 בחודש אוגוסט 2013, קיבלה ארזים את הזכות לפתח, לשווק להקים ולמכור 256 יח"כ צמודי קרקע בארבע שלוחות ביישוב אשכולות. זכיה זו נעשתה בהליך בחירת קבלן לפי מדדי איכות שכן המקרקעין אינם נמכרים ליום. בחודש זה נחתם חוזה פיתוח (להלן: "חוזה הפיתוח") בין ארזים לבין החברה לפיתוח הר דרום חברון בע"מ ואשכולות - אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות קהילתית בע"מ (להלן ביחד: "המזמינים") לפיו ארזים תפתח 64 מגרשים לבניה, תבנה על המגרשים האמורים 40 יח"כ לפחות ושאר המגרשים (24) יימכרו לצורך בניה עצמאית בשיטת "בנה ביתך". כמו כן, החברה התקשרה עם 40 רוכשים על הסכם לשרותי בניה, בהם גם מגרש המיועד לבנה ביתך. התקדמות הבנייה נמדדת לכל יחידה בנפרד ובהתאם מדווחת בדוחות על פי התקדמות הביצוע. לאור האמור לעיל, קצב מסירת יחידות בפרויקט זה אינו קבוע ונעשה לשיעורין. יצוין כי ארזים הודיעה למזמינים על מימוש אופציה לבנייה על המקרקעין כאמור שניתנה לה לגבי המגרשים הנוספים כאמור לעיל, אשר תנאיה קבועים בחוזה הפיתוח וכוללים מנגנון גבייה של כספים מתושבי אשכולות עבור הוצאות הפיתוח. לעניין מימוש האופציה תושבי אשכולות פנו לערכאות משפטיות בטענה שיש להחיל את ההסדרים החלים במדינת ישראל גם באדמות איו"ש לעניין הנהלים הקבועים ברשות מקרקעי ישראל לגבי גביית כספים עבור הוצאות פיתוח וכן לגבי מענקים המגיעים ממשרד השיכון. עד להכרעה בסוגייה המתוארת, החברה לפיתוח כלכלי, אינה מקדמת את תחילת הבנייה במגרשים הנוספים.

3 ביום 14 ביוני 2015 זכתה ארזים במכרז של רמ"י במגרש על שטח של 3,621 מ"ר לבניית 40 יח"כ בבנייה רוויה, בשכונת הרקפות בקריית ביאליק. תמורת המגרש שילמה ארזים 15,225 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של 2,770 אלפי ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן ממועד הזכייה. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 הושלם הפרויקט ולמעט דירה אחת נמכרו כל הדירות בפרויקט.

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.18				מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ)	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31.12.18			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזים מחייבים ליום 31.12.18			הכנסות שטרם הוכרו	הכנסות הוכרו	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי					
	קרע, היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות		הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים שטרם הוכרו		מחיר ממוצע למ"ר בש"לפיו חושב צפי ההכנסות של הבלתי מכור	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות הבלתי מכור (ג)						צפי הכנסות הבלתי מכור				
							יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מקדמות שנתקבלו (א)													
Concept אשכולות	3,489	34,843	682	2,520	5,226	-	9,027	53,830	1,824	--	--	--	1,824	-	53,830	9,027	-	-	16%	129.8	1,824
Concept קריית ביאליק	18,484	33,544	999	3,302	5,646	-	11,952	58,139	3,328	787	2,026	2,026	3,328	787	58,139	11,952	11,911	-	3.6%	2,257	6,141
Concept מגדל העמק	10,930	20,199	3,023	1,978	39,485	8,493	8,716	19,104	20,329	11,714	38,949	38,949	20,329	11,714	19,104	8,716	8,400	8,493	16%	11,487.5	70,992
רמות קוטגים	36,789	5,710	3,829	1,033	38,999	12,761	-	6,347	36,160	-	53,658	53,658	36,160	-	6,347	-	12,420	12,761	11.2%	10,066	89,818

5.6.2. פרויקטים בתכנון - למועד הדוח לא קיימים פרויקטים בתכנון⁴ שאינם מהותיים מאוד. לפרטים אודות פרויקטים בתחום התחדשות עירונית ראו סעיף 0 להלן.

5.6.3. פרויקטים שהסתיימו - במהלך שנת 2018 לא הסתיימו פרויקטים.

4 יצוין כי פרויקט "נאות שדה" ברעננה אשר סווג כפרויקט בתכנון ליום 31.12.2017 נמכר במהלך תקופת הדוח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.8.2018 (אסמכתא מס': 2018-01-080158) וכן סעיף 2.2 בדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השלישי של שנת 2018 (כפי שפורסם ביום 28.11.2018; אסמכתא מס': 2018-01-109222), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

שם	מידע על אשראי לליווי פרויקט												
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן 31.12.18	תקרת אשראי ערבביות	יתרה לניצול ערבביות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse [כן/לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי יקבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר]
Concept אשכולות	1,000	1,000	10,000	3,759	11,000	לא	3.80%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
Concept קריית ביאליק	21,000	21,000	66,000	70,236	87,000	לא	P+1%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה
Concept מגדל העמק ⁵	20,000	20,000	88,000	29,569	94,350	לא	P+1.5%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה
רמות קוטגיים ב"ש ⁶	30,000	1,514	66,688	64,117	96,688	לא	P+0.8%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, ובכלל כן מועדי סיום בנייה, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ויתרת עודפים צפויה בפרויקטים, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת החברה בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק הקיימים כיום; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל

⁵ בחודש אוגוסט 2014 התקשרה חברת גילי ויואל עם בנק מקומי (להלן: "הבנק") בהסכם להעמדת מסגרת אשראי באופן שסך של כ-7,500 אלפי ש"ח ישמש למימון רכישת הזכויות בפרויקט והיתרה בסך של כ-800 אלפי ש"ח תשמש להוצאת ערבביות למשרד הבינוי והשיכון (להלן ובהתאמה: "מסגרת האשראי" ו-"ההסכם"). על פי תנאי ההסכם מסגרת האשראי תפרע לא יאוחר מיום 14 באפריל 2016, יחד עם זאת, היא מוארכת מעת לעת בהתאם להתקדמות המכירות בפרויקט וקבלת תקבולי הדיירים. כמו כן, במסגרת ההסכם התחייבה חברת גילי ויואל והשקיעה הון עצמי בסך של 4 מיליון ש"ח לצורך רכישת הזכויות. ההסכם כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי של מסגרת האשראי בקרות אירועים מסוימים ובין היתר בקרות: (1) שינוי שליטה בחברת גילי ויואל ו/או שינוי שליטה בחברה; (2) שינוי לרעה בשווי הבטחונות; (3) אם קמה לנושה של חברת גילי ויואל עילה להקדמת פירעון החוב כלפיו. בנוסף, העמידה חברת גילי ויואל לבנק את הבטחונות המפורטות להלן: שעבוד על מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות הקיימות לחברת גילי ויואל במקרקעין והכספים המגיעים לה מכוח חוזה הפיתוח והסכם הבנייה; משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין; שעבוד קבוע על חשבונות הפרויקט; ערבות של החברה להבטחת התחייבויותיה של חברת גילי ויואל (לעניין זה יצוין, כי העילות להעמדה לפירעון מיידי חלים גם על הערבים). בנוסף, בחודש יוני 2018 נחתם הסכם ליווי בקשר עם הפרויקט, במסגרתו מועמדים לחברה מסגרת אשראי של 20 מיליון ש"ח, מסגרת ערבביות לפי חוק המכר של כ-65 מיליון ש"ח וכן 2.5 מיליון ש"ח עבור מיסים, אגרות והיטלים וכיו"ב.

⁶ ארזים התקשרה עם בנק מקומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי באופן שסך של כ-29,800 אלפי ש"ח ישמש למימון רכישת הזכויות בפרויקט (להלן ובהתאמה: "מסגרת האשראי" ו-"ההסכם"). מסגרת האשראי מוארכת מעת לעת בהתאם להתקדמות הפרויקט וקבלת תקבולים מדיירים. במסגרת ההסכם התחייבה ארזים להשקיע הון עצמי בסך של כ-5,000 אלפי ש"ח לצורך רכישת הזכויות. ארזים השלימה את ההשקעה בהון העצמי בהיקף האמור. בחודש אוקטובר 2018 נחתם הסכם ליווי בקשר עם הפרויקט, במסגרתו מועמדים לחברה מסגרת אשראי של 30 מיליון ש"ח ומסגרת ערבביות לפי חוק המכר של כ-67 מיליון ש"ח

במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת החברה בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי ו/או התפעולי שצוין על ידי החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ניתוחי רגישות לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה										
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		שם הפרויקט
שיעור %	הרווח הגולמי	שיעור %	הרווח הגולמי	שיעור %	הרווח הגולמי	שיעור %	הרווח הגולמי	שיעור %	הרווח הגולמי	
0.2%	130	0.2%	130	0.2%	130	0.2%	130	0.2%	130	Concept אשכולות
3.2%	2,055	3.4%	2,156	3.5%	2,257	3.7%	2,359	3.8%	2,460	Concept קריית ביאליק
8.4%	7,593	10.6%	9,540	12.8%	11,488	14.9%	13,435	17.1%	15,382	Concept מגדל העמק
5%	4,700	7.9%	7,383	10.5%	10,066	13.6%	12,749	16.4%	15,432	רמות קוטג'ים בייש
4.7%	14,477	6.3%	19,209	7.8%	23,941	9.4%	28,672	10.9%	33,404	סה"כ

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה										
השפעת ירידה של 10% במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 10% במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		שם הפרויקט
שיעור %	הרווח הגולמי	שיעור %	הרווח הגולמי	שיעור %	הרווח הגולמי	שיעור %	הרווח הגולמי	שיעור %	הרווח הגולמי	
16.6%	488	16.3%	309	0.2%	130	15.7%	(49)	15.3%	(228)	Concept אשכולות
39.6%	2,429	38.2%	2,343	3.5%	2,257	3.4%	2,171	34%	2,085	Concept קריית ביאליק
21.3%	15,086	18.7%	13,287	12.8%	11,488	10.8%	9,688	11.1%	7,889	Concept מגדל העמק
14.3%	13,705	12.4%	11,885	10.5%	10,066	8.6%	8,247	6.7%	6,427	רמות קוטג'ים בייש
10.4%	31,708	9.1%	27,824	7.8%	23,941	6.6%	20,057	5.3%	16,174	סה"כ

פרויקטים מהותיים מאוד

5.7

נכון ליום 31.12.2018, לחברה שני (2) פרויקטים מהותיים מאוד שהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היוזמי, כפי שהתפרסמה בפברואר 2016: (1) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 284 יחידות דיור בשכונת סיגליות בבאר שבע; ו- (2) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת 176 יחידות דיור במבשרת ציון (טרם התקבלו היתרים ובכלל כך טרם החל שיווק בפרויקט כאמור). להלן יוצגו פרטים אודות הפרויקטים:

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	"סיגליות" (פרויקט "מחיר למשתכן")
מיקום הפרויקט	שכונת סיגליות במערב באר שבע
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 8 בנייני מגורים בשני מגרשים, סה"כ 284 יח"ד מתוכן 227 יח"ד במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן"
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	80%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	החזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	01/12/2016
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	20,026 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	02/2021
מועד תחילת שיווק (בפועל)	11/2018
מועד סיום שיווק (בפועל)	02/2021
הסכמים עם קבלני ביצוע	חברת המגורים
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	09/2018
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	מחיר למשתכן
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	שכונת הסיגליות הינה שכונה חדשה שבכללותה מפותחת במלואה על ידי משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עיריית באר שבע והחברה הכלכלית.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	לא ידוע

**יודגש כי הערכות החברה בדבר מועד סיום עבודות הקמה ומועד סיום שיווק כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.6.4 סיפא לעיל.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט סיגליות (פרויקט "מחיר למשתכן" בבאר שבע) ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	34,484	284	--
שטחי מסחר	אין	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	אין	--	--
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	ל.ר	--	--

מצב תכנוני לפרויקט סיגליות (פרויקט "מחיר למשתכן" בבאר שבע) ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
שטחי מסחר	ל.ר	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר	--	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

לשנה שנסתיימה ביום	שנת 2018					
	*2016	*2017	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
עלויות שהושקעו						
--	56,267	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
--	165	46	593	1,948	6,565	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
--	-	34	64	408	12,560	עלויות מצטברות בגין בנייה
--	1,213	406	414	198	1,018	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
--	-	-	-	-	-	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
--	57,645	486	1,071	2,554	20,143	סה"כ עלות מצטברת
--	57,645	486	1,071	2,554	20,143	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	14,077	14,032	13,439	11,491	7,513	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	185,803	185,769	185,705	185,297	173,243	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	1,018	612	198	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	-	7%	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
02/2021	02/2021	02/2021	02/2021	02/2021	02/2021	מועד השלמת בנייה צפוי**

*מספרי ההשוואה בשנים 2017 ו- 2016 כוללים תוצאות כספיות ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IERS18 ולא כוללים אימוץ מוקדם של IFRS15.

**יודגש כי הערכות החברה בדבר מועד השלמת בנייה צפויה כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.6.4 סיפא לעיל.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל	
עד ליום האחרון של שנת 2018	2,202	2,202
שנת 2019	12,444	15,555
שנת 2020	15,838	12,727
שנת 2021	-	-
שנת 2022	-	-
שנת 2023 ואילך	-	-
סה"כ	30,484	30,484

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 0 סיפא לעיל.

שיווק הפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1		
--	--	--	--	--	32	32	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
--	--	--	--	--	3,667	3,667	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	-	-	שטחי מסחר	
--	--	--	--	--	32	32	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
--	--	--	--	--	8,314	8,314	מחיר ממוצע (מ"ר)	
--	--	--	--	--	32	32	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
--	--	--	--	--	3,667	3,667	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
--	--	--	--	--	33	33	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
--	--	--	--	--	8,314	8,314	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	299,913	299,913	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
--	--	--	--	--	30,484	30,484	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
--	--	--	--	--	11.2%	11.2%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
--	--	--	--	--	252	252	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
--	--	--	--	--	31,404	31,404	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
--	--	--	--	--	--	226,522	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
--	--	--	--	--	--	62	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפרט לפי שימושים; כמות יחידות/מ"ר)	
--	--	--	--	--	--	8,397	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)	

יודגש כי הערכות החברה בדבר הכנסות צפויות כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 0 סיפא לעיל.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
--	283,133	299,913	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
--	254,136	257,209	עלויות פרויקט צפויות
--	28,997	42,704	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	-	280	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
--	28,997	42,424	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
--	10.2%	14.2%	שיעור רווח גולמי גולל צפוי בפרויקט (%)
--	8,334	8,611	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

יודגש כי הערכות החברה בדבר הכנסות צפויות, עלויות צפויות ורווח גולמי צפוי כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 0 סיפא לעיל.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת עלייה של 10% של	השפעת עלייה של 5% של	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
12,433	27,429	42,424	57,420	72,415	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
61,004	51,714	42,424	33,134	23,844	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

44,013 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2018	יתרות בדוח על המצב הכספי
--	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	31.12.2018	
44,017 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	31.12.2017	
--	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	31.12.2017	
בנק דיסקונט	מוסד מלווה		
1.05.2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
44,000 אלפי ₪	סה"כ מסגרת		
0	מתוכה יתרה שטרם נוצלה		
פריים+1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
פתיחת חשבון ליווי בפרויקט	מועדי פירעון קרן וריבית		
--	תניות פיננסיות מרכזיות		
--	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט וערבות חברה האם המוגבלת לסכום של 50 מליון שקלים	בטחונות		

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2018	פירוט	סוג	
47,000,000	לטובת הבנק המממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	דרגה ראשונה	שעבודים
--	--	דרגה שנייה	
47,000,000	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

42,704	רווח גולמי צפוי
28,000	התאמות לעודפים, סה"כ
70,704	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
רבעון 1 שנת 2020	מועד צפוי למשיכת עודפים
העודפים נמשכים עם התקדמות הביצוע והתקדמות המכירות מעבר לשיעור מסוים שמבטיח עודף תזרימי בפרויקט ובלבד שיש עודפים בחשבון.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

יודגש כי הערכות החברה בדבר סה"כ עודפים צפויים ומועד צפוי למשיכת עודפים כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 0 סיפא לעיל.

פרויקט במבשרת ציון

5.7.2

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	מבשרת ציון מתחם המגרסה
מיקום הפרויקט	מבשרת ציון
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 176 יח"ד, מהן 141 יח"ד במסגרת תוכנית מחיר למשתכן, והיתרה במכירה לשוק החופשי
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	80%
מבנה ההחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	החזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	8 במאי 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	13,612 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	3/2022
מועד תחילת שיווק (מתוכנן)	3/2020

12/2021	מועד סיום שיווק (מתוכנן)
טרם נחתם	הסכמים עם קבלני ביצוע
12/2019	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)*
חכירה	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
אין	קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי חברת ערים	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
--	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

* יודגש כי טרם התקבלו היתרים, אשר היו צפויים להתקבל במהלך המחצית השניה של שנת 2018. למועד הדוח פועלת החברה לקבל היתר הכולל אפשרות להגדלת זכויות הבנייה (שב"ס) לטובת מכירה של יחידות נוספות בשוק החופשי, אך יובהר כי אין כל וודאות לכך שתתאפשר הגדלת זכויות הבניה כאמור.

**יודגש כי הערכות החברה בדבר מועד סיום עבודות הקמה ומועד סיום שיווק כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, לרבות בשים לב לכך שטרם התקבלו היתרים. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.6.4 סיפא לעיל.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט מבשרת ציון (פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון) ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	19,800 מ"ר	176 (שבס)	--
שטחי מסחר	אין	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	אין	--	--
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	22,437 מ"ר	211	תוספת "שבס"
שטחי מסחר	אין	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	אין	--	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

לשנה שנשתיימה ביום		שנת 2018				כל התקופה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
*2016	*2017					
עלויות שהושקעו						
--	70,739	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
--	178	24	231	138	695	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות

--	-	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין בנייה
--	744	534	513	379	2,152	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
--	--	--	--	--	--	מדד תשומות הבנייה (בקיורב)
--	71,661	558	744	517	2,847	סה"כ עלות מצטברת
--	71,661	558	744	517	2,847	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
--	--	--	--	--	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
--	18,542	18,518	18,287	18,150	17,847	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
--	150,341	150,341	150,341	150,341	150,341	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	3,204	2,490	1,976	1,597	872	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
--	--	--	--	--	--	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
--	12.2021	12.2021	12.2021	12.2021	12.2021	מועד השלמת בנייה צפוי**

*מספרי ההשוואה בשנים 2017 ו- 2016 כוללים תוצאות כספיות ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IERS18 ולא כוללים אימוץ מוקדם של IFRS15.

**יודגש כי הערכות החברה בדבר מועד השלמת בנייה צפויה כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, לרבות בשים לב לכך שטרם התקבלו היתרים. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.6.4 סיפא לעיל.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

למועד הדוח ובהתחשב בשלב בו נמצא הפרויקט כמפורט לעיל, טרם נחתמו חוזי מכירה מחייבים

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
--	253,093	294,718	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
--	228,073	248,102	עלויות פרויקט צפויות
--	25,020	46,616	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
--	25,020	46,616	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
--	9.9%	15.8%	שיעור רווח גולמי גולל צפוי בפרויקט (%)
--	12,782	14,557	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר *

*העלייה ברווח הגולמי ובמחיר הממוצע למטר בשנת 2018 לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מכוונתה של החברה לפעול לקבלת תוספת שב"ס המאפשרת תוספת בנייה של יחידות דיור במכירה חופשית שצפויה להגדיל את רווחיות הפרוייקט ואת המחיר הממוצע למטר ליחידת דיור, אך יובהר כי אין כל וודאות לכך שתתאפשר הגדלת זכויות הבניה כאמור.

יודגש כי הערכות החברה בדבר הכנסות צפויות, עלויות צפויות, רווח גולמי צפוי וקבלת תוספת שב"ס כאמור כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, לרבות בשים לב לכך שטרם התקבלו היתרים. לפרטים נוספים ראו סעיף 0 סיפא לעיל.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
76,088	61,352	46,616	31,880	17,144	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
31,582	39,099	46,616	54,133	61,650	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

55,148 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2018	יתרות בדוח
--	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	31.12.2017	על המצב הכספי
בנק הפועלים	מוסד מלווה		
01/06/2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
55,000 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת		
--	מתוכה יתרה שטרם נוצלה		
פריים + 1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
פתיחת חשבון ליווי	מועדי פירעון קרן וריבית		
--	תניות פיננסיות מרכזיות		
--	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם מוגבלת לסכום 60 מיליון שקלים	בטחונות		

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2018	פירוט	סוג	
57,615	לטובת הבנק המממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	דרגה ראשונה	שעבודים
--	--	דרגה שנייה	
57,615	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	46,616
התאמות לעודפים, סה"כ	11,456
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	58,072
מועד צפוי למשיכת עודפים	שנת 2021
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק לפי קריטריונים של התקדמות הביצוע והתקדמות השיווק

יודגש כי הערכות החברה בדבר סה"כ עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, לרבות בשים לב לכך שטרם התקבלו היתרים. לפרטים נוספים ראו סעיף 0 סיפא לעיל.

מידע אודות משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית

5.8

נכון למועד הדוח ארזים מנהלת מספר משאים ומתנים לפרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38) אשר נמצאים בשלבים שונים, כמפורט להלן:

מספר	מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	מספר קיימות יח"ד	מספר יח"ד חדשות	סטטוס של הפרויקט* הסכמי של	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש**
1	תל-אביב	תמ"א 2	72	168	חתמו כ- 87% על הסכם מחייב	התכנית בשלבי הגשה לוועדה המקומית	30 חודשים	12-15 חודשים
2	גבעת אולגה	פינוי בינוי	36	274	כ-97% מהדיירים חתמו על הסכם.	אושר בוועדה המקומית, הוגש לדיון בוועדה המחוזית	24 חודשים	4-8 חודשים
3	יבנה	פינוי בינוי	48	216	חתימות עם כ- 80% מהדיירים על הסכם מחייב	לקראת הגשה לוועדה המקומית	20 חודשים	10-12 חודשים
4	בת ים	פינוי בינוי	72	248	60% חתימות על ייפוי כוח תכנוני	תב"ע מאושרת, הוגשה תוכנית איחוד וחלוקה לוועדה המקומית	--	12-15 חודשים
5	בת ים	פינוי בינוי	61 וכן 13 חנויות	248	63% חתימות על הסכם מחייב	הוגש לאישור הוועדה המקומית	7 חודשים	12-15 חודשים
6	בת ים	פינוי בינוי	76 וכן 13 חנויות	320	בשלבי חתימת הסכם מחייב עם הדיירים	לקראת הגשה לוועדה המקומית	--	15-18 חודשים

(* משך הזמן הצפוי מתייחס להשגת שיעור ההסכמה הנדרש מדיירים בלבד ואינו כולל את משך הזמן עד לקבלת כל האישורים הסטטוטוריים (שהינו ארוך יותר).

(**) המידע אודות משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומטבע הדברים תלוי בגורמים שאינם בשליטת הקבוצה, ובכלל

כך בדבר קבלת הסכמות הדיירים שטרם חתמו. בהתאם, הערכות אלה יכול שישתנו באופן מהותי מהמפורט לעיל ואין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש.

לקוחות 5.9

נכון למועד הדוח, לקוחות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים הינם רוכשי יחידות הדיור שהינם לרוב לקוחות פרטיים (חד פעמיים) שאינם לקוחות קבועים של החברה (רוכשי דירה ראשונה או משפרי דור). ההתקשרות עם רוכשי יחידות הדיור נעשית בהסכמי מכר שתוכנם משתנה, בין היתר, בהתאם לסוג הדירה הנמכרת, מחירה, הזכויות המשפטיות בה (בעלות או חכירה), תנאי המכר והוראות דין רלוונטיות. לרוב התמורה בגין יחידת הדיור נקובה בשקלים והינה צמודה למדד תשומות הבניה ומדד המחירים לצרכן. התמורה משולמת לשיעורין בהתאם למועדים המפורטים בהסכם ובהתאם ללוח התשלומים המקובל בחברה. במרבית המקרים, הקבוצה מאפשרת סטייה מלוח התשלומים המקובל ובלבד שהדבר עומד בקריטריונים שנקבעו על ידי הקבוצה לשם כך (כגון עמידה בתקופת התשלומים הנקובה לכלל הפרויקט) ובכפוף לכך שמלוא התמורה משולמת במועד מסירת יחידת הדיור ללקוח. במסגרת הסכמי המכר מתחייבת הקבוצה למסור את החזקה בדירה (בכפוף לתשלום מלוא התמורה) למועד שנקבע מראש וכן התחייבות לפיצוי כספי במקרה של איחור במסירת החזקה מעבר לתקופת הארכה ("גרייס") הקבועה בהסכם.

בנוסף, נכללת בהסכמי המכר התחייבות של הקבוצה להעביר את זכויות הבעלות או החכירה בדירה במשך הרישום שבו רשומות הזכויות, לרבות ביצוע פעולות לאיחוד וחלוקה (פרצלציה), רישום בית משותף ורישום הבעלות או החכירה על שם הרוכשים, ובמקביל התחייבות לרשום משכנתאות על הדירות שנרכשו לטובת מוסדות פיננסיים שהלוו כספים לרוכשים למימון הרכישה. לעניין זה יצוין, כי החברה מתחילה במלאכת רישום הזכויות על שם רוכשי הדירות במועד מסירת הדירה ללקוח, יחד עם זאת, לרוב מלאכת רישום זכויות הבעלות או החכירה אורכת זמן רב. והקבוצה אינה נוהגת להתחייב בהסכמי המכר לתקופה בה תושלם מלאכת רישום הזכויות.

כמו כן, כאמור בסעיף 5.1.4.1 לעיל, במהלך תקופת הבדק אחראית הקבוצה (באמצעות הקבלן המבצע) על תיקון ליקויים. החברה הפרישה בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2018 סך של כ- 0.3 מיליון ש"ח בגין תיקונים במהלך תקופת הבדק (אשר כוללים גם הפרשות בגין השלמת מלאכת רישום הזכויות).

בנוסף ובהתאם להוראות הדין הכספיים המשולמים על ידי רוכשי הדירות מובטחים בהתאם להוראות חוק מכר הבטחת השקעה באמצעות ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח. יתרת כספי רוכשי הדירות המובטחים בבטוחות ליום 31 בדצמבר 2018 וליום 31 בדצמבר 2017 הסתכמה לסך של כ- 70,236 אלפי ש"ח וכ- 96,226 אלפי ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר 5.10

5.10.1 ההון החוזר של תחום הפעילות מורכב בעיקרו ממלאי בניינים למכירה, מזומנים ופקדונות, יתרות חובה בקיזוז מקדמות מלקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, ספקים ונותני שירותים ויתרות זכות אחרות

5.10.2 להלן פרטים ההון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים (באלפי ש"ח):

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	נכסים שוטפים
242,120	(54,217)	296,337	

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
100,697	(132,238)	232,935	התחייבויות שוטפות
141,423	(78,021)	63,402	עודף (חסור) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

ההבדל המופיע בטבלה בין ההון החוזר כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, נובע מקיומם בפועל של נכסים והתחייבויות שמועד מימושם הצפוי הוא מעבר לתקופה של 12 חודשים.

5.10.3 החברה נוהגת לקבל מספקיה ומקבלני הביצוע אשראי לתקופות של בין 45 ימים ל- 90 ימים מתום חודש ביצוע העבודה או מתן השירות, לפי העניין.

5.11 שיווק והפצה

על פי רוב שיווק יחידות הדיור בפרויקטים של החברה נעשה עוד בטרם התקבלו היתרי הבניה לפרויקט (אך בסמוך למועד אשר מעריכים כי יתקבל היתר כאמור) כאשר מרבית יחידות הדיור משווקות במהלך ביצוע עבודות הבניה. לחברת ארזים יש מחלקת שיווק המנוהלת על ידי מנהל שיווק שמעורב בביצוע הפרויקט החל משלב ההתמודדות במכרז וביצוע סקר שוק מקומי והמשך בשלב התכנון בהתייחס להעדפות הרוכשים הפוטנציאליים באזור ועד לשיווק ומכירת הדירות. מחלקת השיווק מלווה את רוכשי יחידות החל מהמו"מ על רכישת הדירה, חתימת הסכם המכר, מסירת הדירה וכן במהלך תקופת הבדק. לצורך שיווק יחידות הדיור הקבוצה עושה שימוש במדיה (עיתונים, דפי הפצה, אינטרנט), כנסי מכירות וכדומה וכן נעזרת במתווכים חיצוניים.

5.12 תחרות

נכון למועד הדוח, תחום הנדל"ן למגורים בישראל מאופיין בתחרותיות רבה בעיקר לנוכח ריבוי הגופים העוסקים בייזום, איתור, תכנון והקמה של שכונות מגורים ויחידות דיור מסוגים שונים. התחרות קיימת הן בשלב היזמות ואיתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ובשלב שיווק הפרויקטים עצמם. התחרות קיימת הן מצד חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול (כגון: "שיכון ובינוי", "אפריקה ישראל", "אזורים" וכדומה) הן מצד חברות יזמות קטנות הפועלות באזורים גיאוגרפיים מסוימים והן מצד שוק הדירות "יד שנייה". מבנה הענף מבוזר מאד ולהערכת הקבוצה אין בישראל מתחרה יחיד המחזיק בנתח משמעותי בתחום פעילות זה. לאור העובדה כי התחרותיות בתחום זה הינה עזה ולאור התייקרות עלויות הבנייה ניכר כי בשנים האחרונות חלה מגמה של שחיקה ברווחי החברות היזמיות הפועלות בתחום. להערכת החברה, היתרון היחסי שלה בתחום פעילות זה הינה העובדה כי היא מעניקה מענה לכל שלבי הבנייה החל מתכנון הפרויקט בנייתו ומסירתו לרוכש וכן ביכולות שלה הקבוצה להתקשר בהסכמי מימון לבניית הפרויקטים. בנוסף, מרבית הפרויקטים של הקבוצה הינם פרויקטים של עד 100 יח"ד ולרוב מחיר הדירה הינו ממוצע.

5.13 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים. יחד עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה יש השפעה על הפרויקטים של הקבוצה, כגון: בין יתר התנאים לקבלת היתרי החפירה והדיפון והיתרי הבניה, על המבקשים את ההיתרים האמורים, הקבוצה (באמצעות חברות בנות), להתחייב להבטחת שמירה על דיני איכות הסביבה, בשלב הבניה ובשלב השימוש בנכס. בנוסף, הפרת דינים הנוגעים לאיכות הסביבה ואשר חלים על הקבוצה עלולה להביא להוצאת צו הפסקת עבודה כנגד המפרים; על הקבוצה לפעול

לנטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה כגון רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע וכדומה. נכון למועד הדוח, חברות הקבוצה עומדות בכל ההוראות והדרישות בקשר עם הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים.

למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה.

הסכמים עם בעלי מניות בארזים

5.14

ביום 31 בדצמבר 2007 ייסדו החברה, איתן אפוד ואריק דניאל (אשר כיהנו במועד ייסודה של רזים כמנכ"לים משותפים בה) (להלן ובהתאמה: "אפוד" ו-"דניאל") את חברת ארזים. ממועד ייסודה של ארזים מימשו אפוד ודניאל אופציות, באופן שלאחר מימושן החזיקו בהונה המונפק והנפרע של ארזים 20% ו-25%, בהתאמה. למועד הדוח מחזיקה החברה 80% מארזים והיתרה מוחזקת בידי אפוד, לאחר שבמהלך הרבעון הרביעי של שנת 2016 רכשה החברה את מלוא החזקותיו של דניאל אותה עת (25%).

במסגרת הסכם המייסדים נקבעו הוראות בדבר ניהול חברת ארזים (דירקטוריון ואסיפות כלליות שעיקריהן קבלת החלטות ברוב רגיל (הן בדירקטוריון והן באסיפה) בהתאם לשיעור ההחזקות של בעלי המניות באסיפה הכללית של ארזים); העברת מניות בארזים כפופה לזכות סירוב ראשונה (First Refusal); שעבוד החזקות בעלי המניות בארזים הינו כפוף להסכמת דירקטוריון החברה מראש (כאשר כאמור לעיל החלטות בדירקטוריון ארזים מתקבלות ברוב רגיל); חלוקה - חלוקה עד לסך 12.5 מיליון ש"ח יחולק ראשית למחזיקי מניות הבכורה בארזים (בהן מחזיקה החברה בלבד) בעדיפות ובקדימות לכל חלוקה אחרת ולאחר מכן יחולק פרו-רטה בהתאם להחזקות הצדדים.

גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים

5.15

שינויי חקיקה

כאמור בסעיף 5.1.4 לעיל, פעילותה של החברה מושפעת מהוראות דין שונות, ובהם חוק הבטחת השקעה וחוק המכר, אשר נועדו להגן על רוכשי הדירות. שינויי חקיקה, בין היתר, אשר יובילו להרחבת ההגנה הקיימת כיום על רוכשי הדירות, עלולה להוביל למגבלות נוספות החלות על פעילותה של הקבוצה בתחום זה, ובהתאמה, לפגוע בתוצאותיה העסקיות.

סיכוני יזמות

פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת הקבוצה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שיהיו כשלים או ליקויים בבנייה אשר עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי הקבוצה, אי השלמת הבניה על ידי הקבלן המבצע במועד, אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בניה בהיקף מהותי בכלל פעילות הקבוצה עלולים להשפיע על רווחיותה. ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקט ספציפי עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה באותו פרויקט. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות

ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

5.15.1 אי קבלת היתרים

אי קבלת היתרים בפרויקטים שביצועם טרם החל עלול לעכב ולהאריך את תחילת בניית הפרויקט ואף לייקר את עלויותיהם וכן לגרום לכך כי הקבוצה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי רוכשי הדירות ובמקרים מסוימים הפרה של חוזה פיתוח והסכמי בנייה עם רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון (פרויקט אשכולות ופרויקט מגדל העמק).

5.15.2 אי עמידת הקבוצה בהסכמי מימון ו/או אי התקשרות בהסכמי מימון ביחס לפרויקטים שביצועם טרם החל

הקבוצה התקשרה בהסכמי מימון לצורך מימון רכישת הקרקע ו/או לצורך מימון בניית הפרויקט. אי עמידת הקבוצה בתנאים שנקבעו להסכמי המימון האמורים עלולה לגרום להעמדה לפירעון מידי של הסכמי המימון ולעיכוב ביצוע הפרויקט. בנוסף, בפרויקטים שביצועם טרם החל, הקבוצה טרם התקשרה בהסכמי מימון לצורך ביצועם. הקשחת תנאי המימון בקשר עם ביצוע פרויקטים למגורים (אשר עשויה לנבוע מגורמים שונים לרבות גורמים מאקרו כלכליים) עלולה לעכב את ביצוע הפרויקט.

5.15.3 מדיניות ממשלה ותנודתיות בענף הבנייה

היקפי הבניה המיועדת למגורים מושפעת ממדיניות הממשלה, בין היתר, ביחס לשיווק קרקעות שבניהולו של המנהל, קצב התכנון והרישוי של פרויקטים, וכיו"ב. מדיניות כאמור משפיעה על ההיצע והביקוש לקרקעות ולדירות למגורים באופן שעלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה.

בהקשר זה יצוין כי הממשלה ביצעה מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון, הורדת מע"מ וקביעת מחירי מטרה.

גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה

גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם.

מידת השפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מיוחדים לחברה			
		+	שינוי חקיקה
	+		סיכוני יזמות
		+	אי קבלת היתרים
	+		אי עמידה בהסכמי מימון ו/או אי התקשרות בהסכמי מימון
		+	מדיניות ממשלה ותנודתיות בענף הבנייה
+			גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לקבוצה מקרקעין, רכוש קבוע ומתקנים המשמשים אותה בתחומי פעילותה כמפורט להלן:

6.1 **תחום התשתיות** - לצורך ביצוע עבודות בתחום התשתיות מפעילה הקבוצה קבלני משנה שמעמידים ציוד מכני הנדסי (נוסף על הציוד של הקבוצה) לרבות מפעילי ציוד, בנוסף לציוד שבבעלותה (בהיקפים לא מהותיים).

6.2 **תחום התעשייה** - לצורך עבודת הקבוצה בתחום התעשייה מפעילה הקבוצה מפעלי בטון, מפעל אספלט, ציוד חציבה וכרייה, מערכי גריסה ומכונות גריסה נייחות וניידות (לפרטים אודות המחצבות של הקבוצה, מפעלי הבטון ומפעל האספלט ראו סעיפים 4.2.1.2, 4.2.2.2 ו-4.2.2.3, בהתאמה). כמו כן, הקבוצה מחזיקה במשאיות להובלת אגרגטים ומשאיות מערבלי בטון לאספקת בטון מובא, משאית להובלת ציוד כבד וכן מפעילה קבלני משנה בהתאם לצורכי הקבוצה. בנוסף, הקבוצה מחזיקה בזכויות במקרקעין בשטח של כ-6 דונם, באזור התעשייה בבאר שבע עליו הוקם מפעל בטון.

6.3 **כללי** - לחברה משרדים בבניין משרדים בבאר שבע בשטח של כ-160 מ"ר, המושכרים לצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. בנוסף, לחברה רכוש קבוע המשמש לפעילותה בהם מבני משרדי מכירות לתחום הנדל"ן היזמי, כלי רכב, ריהוט וציוד משרדי, מחשוב, שרתים ומערכות מידע מתקדמות המרכזות את פעילות החברות בקבוצה.

למעוד הדוח, החברה, לרבות חברות הבנות, שוכרות משרדים בבאר שבע, ובפארק העסקים בקיסריה. סה"כ הקבוצה שוכרת משרדים בשטח כולל של כ-3,000 מ"ר באותם ערים לצורך פעילותה העסקית. הוצאות החברה מסתכמות בהיקפים לא מהותיים. לפרטים אודות התקשרותה של החברה בהסכמי שכירות בקשר עם המשרדים בבאר שבע ובפארק העסקים בקיסרה, עם בארות אנרגיה בע"מ שהינה חברה פרטית בבעלות ובעלי השליטה החברה, ראו באור 28(ד), בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2018.

6.4 לפרטים אודות זכויות במקרקעין בישראל בהם מחזיקה החברה ואשר מסווגים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 כמלאי ראה סעיף 5 לעיל.

לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה ראה באור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018.

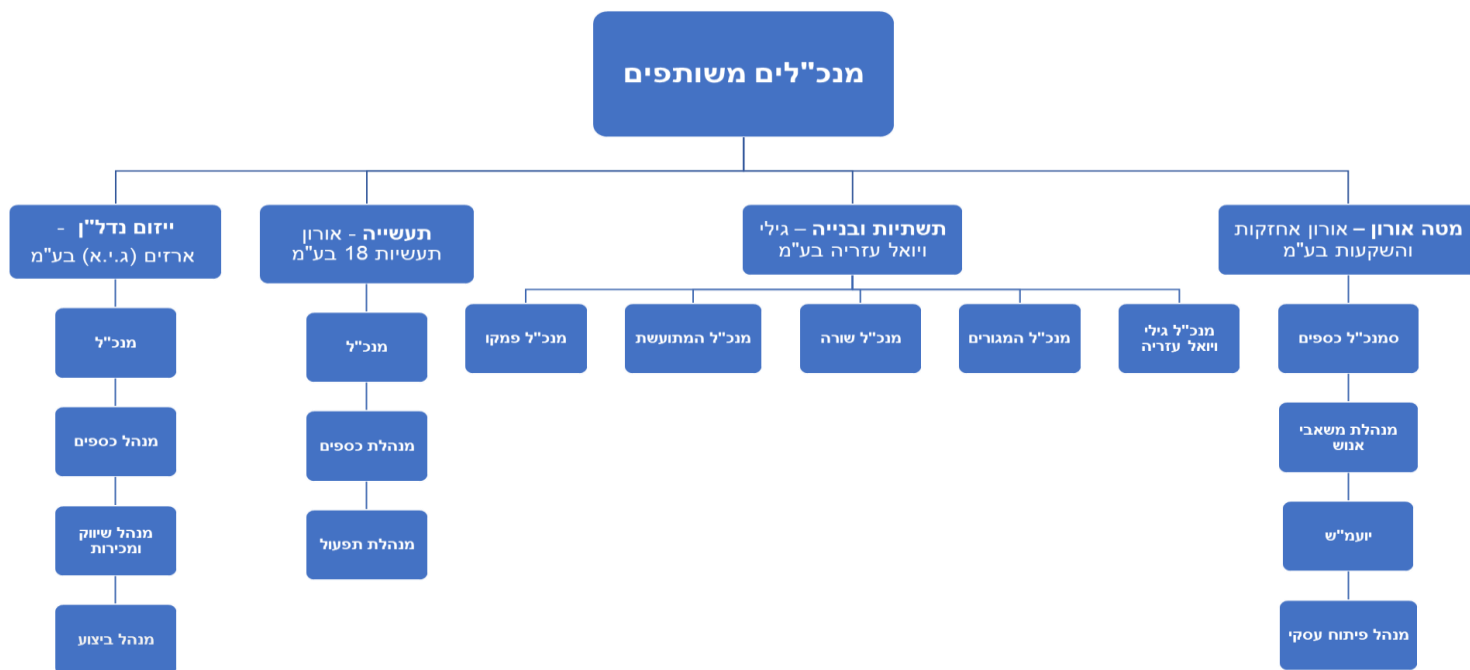
7. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מועסקים בחברה 339 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017-2018:

31.12.2017	31.12.2018	תחום פעילות
211	193	קבלנות
17	20	נדל"ן יזמי למגורים
137	102	תעשייה
24	24	הנהלה ומטה
389	339	סה"כ

השינוי במצבת העובדים נובע בעיקרו משינויים במצבת כח האדם בתחום התעשייה, במסגרתם סיימו עבודתם כ-30 עובדים פלשתינאים לאור מכירת ציוד מכני הנדסי והתקשרות להפעלתו עם קבלן חיצוני וכן מסיום פרויקט אגירה שאובה בגלבו. סמוך למועד הדוח עובדים בחברה כ- 339 עובדים.

להלן תרשים המבנה הארגוני בחברה:



7.1 השקעות הקבוצה באימונים והדרכה

הקבוצה משקיעה בהדרכת עובדים באמצעות השתלמויות מקצועיות וקורסים מתאימים. בנוסף, הקבוצה מעודדת לימודי המשך ושמירה על הידע של העובדים, בכפוף להחלטת המנהל הישיר בתחום הפעילות. כמו כן, הקבוצה מקיימת הדרכות תקופתיות בנושאים שונים כגון בטיחות, מערכות מידע וכדומה.

7.2 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

7.2.1 הסכמי העסקה בענף התשתיות והבניה כפופים לצו ההרחבה של ענף הבניין ובהתאם החברה פועלת לפיהם. בחברה מספר סוגי הסכמי העסקה בהם: הסכמי העסקה לפי שעות או ימים, הסכמי העסקה חודשיים גלובאליים והסכמי העסקה הכוללים פרמיות. החברה נוהגת לבטח את עובדיה בביטוח פנסיוני ולהפריש מדי חודש לביטוחי מנהלים ו/או קרנות פנסיה בהתאם לשכר העובד. לחלק מן העובדים ישנה הפרשה גם לקרנות השתלמות. עובדים פלשתינאים בענף התשתיות, מועסקים באמצעות שירות התעסוקה וההפרשות הסוציאליות מועברות מדי חודש לשירות התעסוקה. בענף התעשייה הכולל גם עובדי מחצבה פלשתינאים, ההעסקה היא על בסיס חודשי או יומי. ישנה קופה מרכזית לפיצויים המיועדת למקרה פיצויי פיטורין של עובדי המחצבה הפלשתינאים. מרבית העובדים בחברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ובהתאם היתרות בגינם בקופות האישיות בביטוחי המנהלים וקרנות הפנסיה עומדות לרשותם במועד סיום ההעסקה. מספר מנהלים בחברה מעניקים את שירותי הניהול באמצעות חשבונית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 לידוח הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

7.2.2. לפרטים אודות תנאי העסקה של נושאי משרה בכירה ראו תקנה 21 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים המצורף לדוח תקופתי זה.

7.2.3. לפרטים בדבר הסדרי ביטוח, שיפוי ופטור הקיימים בחברה, ראו בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים על התאגיד, המצורף לדוח זה.

7.2.4. ביום 29 בינואר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה. לנוסח מדיניות התגמול ראו נספח א' בדוח מיידי של החברה בדבר זימון אסיפה כללית מיום 21.1.2016 (אסמכתא מס': 2016-01-015982), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

7.2.5. אנשי מפתח

יצוין כי מבין נושאי המשרה המכהנים בחברה, ה"ה גילי עזריה ויואל עזריה, המכהנים כמנכ"לים משותפים בחברה, נחשבים לאנשי מפתח בחברה ולפיכך לחברה תלות בהם.

8. הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
באלפי ש"ח			
516,980	(54,216)	571,196	נכסים שוטפים
369,497	(132,238)	501,735	התחייבויות שוטפות
147,483	(78,022)	69,461	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

להסברים אודות סעיפים המרכיבים את ההון החוזר של החברה ראה בסעיף 3.1 בדוח הדירקטוריון של החברה המצורף כחלק ב' לדוח זה.

9. נכסים לא מוחשיים

הקבוצה מחזיקה, בין היתר, בנכסים לא מוחשיים כגון רישיונות, היתרים הרשאות וכדומה אשר מפורטים בדוח זה לעיל במסגרת תיאור תחומי הפעילות של הקבוצה. לפרטים אודות הנכסים הלא מוחשיים של הקבוצה להם נזקף ערך בדוחות הכספיים של החברה, ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

10. מימון, אשראי והשקעות

10.1. החברה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות הון עצמי (על ידי ההון העצמי וההון החוזר של החברה), באמצעות מימון מתאגידים בנקאיים ומהנפקת אגרות חוב לציבור.

10.2. שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות

להלן פרטים אודות שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות של הקבוצה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2018 (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) (באלפי ש"ח):

שיעור ריבית ממוצעת משוקללת		שיעור ריבית אפקטיבית	
הלוואות לזמן קצר			
מקורות בנקאיים	ריבית משתנה על בסיס פריים	2.75%	2.75%
הלוואות לזמן ארוך			
מקורות בנקאיים	ריבית משתנה על בסיס פריים	2.7%	2.7%
אגרות חוב	ריבית נומינלית קבועה	4.15%	4.15%

10.3. **אשראי בריבית משתנה**

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2018 וסמוך למועד הדוח:

מטבע בו ניתן האשראי	יתרה סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית סמוך למועד הדוח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2018
שקל	160,853	2.55%-3.35%	189,173	2.55%-3.35%

10.4. **אשראי שהתקבל מיום 31.12.2018 ועד סמוך למועד פרסום הדוח**

מיום 31 בדצמבר, 2018 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, לא נטלה החברה אשראי כספי מעבר למסגרות הון חוזר שהועמדו לחברה כמפורט בסעיף 10.5 להלן.

10.5. **מסגרות אשראי**

לפרטים אודות מסגרות האשראי והערבויות של הקבוצה בתחומי הפעילות השונים ראה סעיפים 3.10 (בתחום התשתיות), 4.4.1 (בתחום התעשייה) ו- 5.2.5.4 (בתחום הנדל"ן היזמי בישראל).

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, סך מסגרות האשראי (שאינן משויכות לפרויקטים) שקיבלו חברות הקבוצה מתאגידים בנקאיים הסתכם לסך של כ-106 מיליוני ש"ח מתוכם, נכון ליום 31 בדצמבר 2018, נוצל סך של כ-78 מיליון ש"ח (לעומת כ-81 מיליוני ש"ח וכ-65 מיליוני ש"ח, בהתאמה, בשנת 2017). נכון לסמוך למועד הדוח סך מסגרות האשראי האמורות עמד על כ-106 מיליון ש"ח, מתוכם נוצל בסמוך למועד הדוח כאמור סך של כ-75 מיליוני ש"ח. בגין אשראי מנוצל משלמות חברות הקבוצה ריבית משתנה על בסיס הפריים בשיעור הנע בין 2.6% לבין 3.35%.

10.5.1. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה החברה במהלך תקופת הדוח, שהינה הלוואה מהותית, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2018 המצורף כחלק ב' לדוח זה.

10.5.2. לפרטים אודות הסכמי מימון לפרויקטים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן היזמי, ביחס לפרויקט "מחיר למשתכן" בשכונת סיגליות בבאר שבע ופרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון, ראו סעיף 5.7 ו- 5.7.2 לדוח זה לעיל.

10.6. **שעבודים וערבויות אישיות**

הסכמי המימון בהם הקבוצה נהגה להתקשר כללו לרוב שעבודים של הנכסים והזכויות של הקבוצה בהם, לרבות זכות לתקבולים, הון מניות, חשבונות בנק וכדומה. השעבודים הינם שעבודים קבועים ספציפיים לרכישת נכס או למימון פרויקט מסוים וכן שעבודים שוטפים כלליים על נכסי חברות בנות. בחלק מההסכמים העניקו חברות הקבוצה התחייבות לשעבוד שלילי (היינו, שלא ליצור שעבודים נוספים) למעט

שעבוד ספציפי לרכישת נכס) מעבר לשעבודים שהיו קיימים במועד ההתקשרות). לפרטים בדבר ערבויות אישיות של בעלי השליטה ביחס לפרויקט בתחום הנדל"ן היזמי, ראו תקנה 22 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים.

נכון למועד הדוח לא קיימים שעבודים שוטפים בקבוצה למעט לחברה מוחזקת אחת.

בנוסף לאמור, חלק מחברות הקבוצה, העמידו, במהלך העסקים הרגיל, ערבויות לטובת חברות אחרות בקבוצה, ללא הגבלה בסכום.

לפרטים נוספים בדבר ערבויות ושעבודים ראו באור 18 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

10.7. **מגבלות בקבלת אשראי / התחייבויות פיננסיות**

לפרטים אודות ההתחייבויות הפיננסיות המהותיות בהן התחייבו חברות הקבוצה ראו באורים 14 ג ו- 16 (3) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018 המצורפים כחלק ג' לדוח זה. ליום 31.12.2018 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה הפיננסיות בהן היא מחויבת.

10.8. **דירוג אשראי**

ביום 21.6.2018 הודיעה Maalot Standard & Poor's על הורדת דירוג אגרות החוב של החברה (סדרה א') שבמחזור מדירוג 'ilA' לדירוג 'ilBBB+'. כתוצאה מכך, החל ממועד הורדת הדירוג התווסף לשיעור הריבית השנתית של יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') של החברה תוספת ריבית בשיעור של 0.25% (כך ששיעור הריבית השנתית למועד הדוח עומדת על 4.15%). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24.6.2018 (אסמכתא מס': 2018-01-054873) בדבר הורדת הדירוג וכן דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2018-01-054900) בדבר עדכון שיעור ריבית אגרות החוב (סדרה א'), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

11. **השקעות**

נכון למועד זה לחברה אין השקעות מהותיות בחברות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות. בדבר הלוואות שהחברה העמידה לחברות בנות ראה תקנה 11 בפרק ד - פרק הפרטים הנוספים המצורף לדוח זה.

12. **מיסוי**

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 המצורפים לדוח זה כחלק ג'.

13. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

מעצם היות הקבוצה בעלת פעילות תשתיות, תעשייה ויזמות, חשופה הקבוצה לסיכונים סביבתיים העלולים להיגרם תוך כדי ביצוע העבודה כגון: רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע, מקורות מים ותשתיות תת קרקעיות, עתיקות וכדומה.

נכון למועד הדוח, לקבוצה מלוא ההיתרים והרישיונות הדרושים לה לפעילותה ולמיטב ידיעת החברה, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה.

לפרטים אודות הסיכונים הסביבתיים הקיימים בכל אחד מתחומי הפעילות של החברה ראה סעיפים 3.14, 4.11 ו 5.2.12 לעיל.

14. הסכמים מהותיים

במהלך תקופת הדוח לא התקשרה החברה בהסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל ושאינם מפורטים בסעיפים 3 עד 5 לעיל.

15. הליכים משפטיים

15.1. לפרטים אודות תביעה בהיקף של כ- 160 מיליון ש"ח אשר הוגשה על ידי הקבוצה נגד רכבת ישראל, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-009060), וכן סעיף 6.7.4.3 לתשקיף החברה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים, לרבות ביחס לתביעה נגדית שהוגשה, ראו באור 18ה3 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018.

15.2. לפרטים אודות כתב תביעה שהוגשה על ידי הקבוצה בבוררות שנערכת מול מזמין העבודות בפרויקט אגירה שאובה בגלבע, במסגרתו נתבעים סכומים בהיקף כולל של כ-200 מיליון ש"ח, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.2.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-012267), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים ראו גם באור 18ה2 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018.

15.3. למעט כמפורט בסעיפים 15.1 ו-15.2 לעיל, החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים. לפרטים נוספים אודות הליכים משפטיים שהחברה מעורבת ראו באור 18ה בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

16. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

16.1. האסטרטגיה של החברה

החברה פועלת על מנת להימנות בין החברות המובילות במדינה בתחומי הפעילות של החברה בכלל וחיזוק תחום התעשייה בדרום הארץ בפרט. במסגרת זו החברה פועלת לשמירה ושיפור היתרונות התחרותיים של החברה (שעיקריהם מפורטים בסעיף 1.3.3 לעיל) תוך השקעה בתחומי הפעילות ובתחומים הנושקים לתחומי הפעילות ושיש בהם לחזק את שרשרת הערך. נכון למועד זה, להערכת החברה, יתרת המזומנים שבקופתה יחד עם גיוס מקורות נוספים, ככל שיידרש, ישמשו לצורך הרחבת תחומי הפעילות של החברה בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת לרבות (אך לא רק): הערכות לקראת פרויקטים נוספים בתחום התשתיות מסוג תכנון ביצוע; השקעה בתחום התעשייה והרחבת כושר הייצור והפריסה (לרבות הקמת מפעלי בטון ואספלט נוספים); הגדלת מלאי הקרקעות לבנייה למגורים בארץ והרחבת היקף פעילות הנדל"ן לרבות בהתחדשות עירונית, הסכמי קומבינציה ורכישת קרקעות בשיתוף עם אחרים, הרחבת יישובים ופינוי בינוי; השקעה בפעילויות המרחיבות את האפשרויות בענפים בהם פועלת החברה ובתחומים המחזקים את הערך המוסף של הקבוצה; וכן הרחבת תחומי פעילותה בהתאם להזדמנות עסקיות מתאימות.

מודגש בזאת, כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה.

16.1.1 יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

16.1.2 בתחום התשתיות

הקבוצה תמשיך ותשקיע מאמצים להרחיב את היקף פעילות הקבוצה בתחום התשתיות, שכן להערכת הנהלת החברה יש ביכולתה לעשות כן ללא השקעות מיוחדות תוך התמקדות בפרויקטים מסוג 'תכנון ביצועי' (DB). כמו כן, בכוונת החברה להרחיב את סל שירותיה בתחום זה, ובכלל כך בתחום הבניה למגורים דרך חברת המגורים ובתחום הבניה המוסדית באמצעות חברת המתועשת ושורה תוך בחינה פנימית של מבנה הפעילות בתחום התשתיות.

16.1.3 בתחום התעשייה

הקבוצה תמשיך ותשקיע מאמצים להרחיב את היקף פעילות הקבוצה בתחום התעשייה, תוך הגדלת היקפי המכירות, ייעול אמצעי היצור וגיוון סל המוצרים.

במהלך תקופת הדוח החל לפעול מערך גריסה חדש במחצבת מיתרים, באופן שמאפשר לחברה לייעל את תהליך הייצור ולהגדיל את התפוקות תוך חיסכון בעלויות הייצור. לפרטים ראו סעיף 4.2.1.1 לעיל.

16.1.4 בתחום הנדל"ן היזמי למגורים

בכוונת הקבוצה להרחיב את היקף פעילותה בתחום זה על ידי הגדלת מספר הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה לרבות פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ועסקאות קומבינציה.

מודגש בזאת, כי היעדים והצפי להתפתחות בשנה הקרובה עשויים להשתנות בעתיד וכי הם אינם מחייבים את החברה לפעול אך ורק על פיהם. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאמור לעיל, כולו או מקצתו.

17 דיון בגורמי סיכון

לפרטים בדבר גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ראו סעיף 5.15 לעיל.

17.1 סיכונים מאקרו כלכליים

17.1.1 חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

היות ותחומי הפעילות של הקבוצה משויכים לענף הבנייה והתשתיות בישראל, פעילותה של הקבוצה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדוור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם, בהתייקרות עלות עבודות הבנייה ואף בהפסקת עבודה על פרויקטים מסוימים (במקרה של הרעה במצב הבטחוני).

17.1.2.

הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בפרט

תחומי הפעילות של הקבוצה דורשים מקורות מימון בהיקפים גדולים יחסית. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בפרט עלולה לגרור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של הקבוצה נכון למועד זה וכן לצורך פיתוח פרויקטים חדשים בתחומי הפעילות של הקבוצה. כן, יודגש כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום התשתיות, התעשייה והנדל"ן היזמי למגורים אשר כולם מושפעים מתמורות שחלים בענף הבנייה והתשתיות בישראל, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, במדיניות הממשלה ותקציב המדינה בקשר עם ביצוע פרויקטי תשתיות, במחירי חומרי הגלם ובירידה בביקושים לחומרי הגלם, בירידת מחירי המכירה של יחידות הדירה, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב - מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה.

מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים.

17.1.3.

חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית

הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה הינן לרוב בריבית משתנה ולפיכך עלייה בשיעור הריבית בהלוואות אלו עשויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולשחיקה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף, עלייה בשיעור הריבית עשויה לגרום להשפעה כללית על המשק ולקוחות הקבוצה. לפרטים ראו גם באור 29 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018.

17.1.4.

חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הסלילה

הקבוצה חשופה לעלייה במדדים המפורטים לעיל אשר שינויים בהם עלולים להשפיע על התחייבויותיה של הקבוצה ביחס לביצוע עבודות הבניה והתשתיות וייקור העלויות. לפרטים ראו גם באור 29 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018.

17.2.

גורמי סיכון ענפיים

17.2.1.

זמינות ומחירי חומרי גלם

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם התחייבה הקבוצה כלפי בנקים אשר העמידו ו/או יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה. מחירי חומרי גלם כגון מוצרי דלק ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות, העלולות להשפיע על עלייה בעלויות הבניה (שכן עליה זאת תעלה את מדד תשומות בניה) ובהתאם על רווחיות הפרויקטים.

17.2.2.

זמינות כוח אדם לענף הבנייה

זמינות עובדי בנייה ישראלים, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים משפיעה על יכולת הקבוצה וקבלני הביצוע שלה לבצע את הפרויקטים בהתאם ללוחות הזמנים הדרושים ולמעשה עלולה לפגוע ביכולת הקבוצה לעמוד בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.

17.2.3. התחייבויות לתיקון ליקוי בניה ואחריות בדק

גילוי ליקוי בניה בהיקף מהותי בפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה, להם מחויבת הקבוצה בביצוע תיקונים והשלמות בהתאם לאחריות הבדק, עלולה להשפיע על רווחיות הקבוצה.

17.2.4. תחרות מוגברת

תחרות מוגברת מצד מתחריה של הקבוצה בתחום התשתיות עלולה להוביל לירידת מחירים באופן שיפגע בהכנות ורווחיות החברה בתחום זה.

17.3. גורמים ייחודיים לקבוצה

17.3.1. תלות בבעלי השליטה

החברה בפעילותה מסתמכת על הידע, הניסיון, המקצועיות, המוניטין וההיכרות הרחבה עם הגורמים השונים הפועלים בתחומי הפעילות של הקבוצה של ה"ה גילי עזריה ויואל עזריה (להלן ביחד: "בעלי השליטה") המכהנים כמנכ"לים משותפים בקבוצה. הפסקת ההתקשרות עם בעלי השליטה עלולה לפגוע בצורה מהותית בתוצאותיה העסקיות של החברה ובכלל זה ביכולתה לממש את האסטרטגיה שלה, לזכות במכרזים בתחום פעילות התשתיות ולגייס מקורות מימון לפעילותה העסקית. בנוסף, שינוי שליטה בחברה עשוי להשפיע על התחייבויות של החברה ו/או חברות הבנות שלה כלפי מוסדות פיננסיים ולהעמיד את ההלוואות שניטלו על ידי החברה ו/או חברות הבנות לפירעון מיידי.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מקרו כלכליים			
	+		סיכונים מקרו כלכליים בישראל
+		+	הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של הקבוצה בפרט
		+	חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית
+			חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבנייה ומדד הסלילה
סיכונים ענפיים			
		+	זמינות ומחירי חומרי גלם
		+	זמינות כוח אדם לענף הבנייה
		+	התחייבות לתיקון ליקוי בניה ואחריות בדק
		+	תחרות מוגברת
סיכונים מיוחדים לחברה			
	+		תלות בה"ה גילי עזריה ויואל עזריה

**חלק ב - דוח דירקטוריון ליום 31.12.2018 ונספח אפקטיביות הבקרה
הפנימית**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31.12.2018.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

נכון למועד הדוח עוסקת החברה בשלושה מגזרי פעילות הכוללים ביצוע פרויקטים בתחום התשתיות, ייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ופעילות בתחום התעשייה. לפרטים אודות תחומי פעילות עסקיים, המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2018 ראו סעיפים 3-5 לפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד.

2. דגשים עיקריים במהלך תקופת הדוח

2.1. לראשונה מזה מספר שנים מציגה החברה (בדוחות המאוחדים) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

2.2. תחום התשתיות

2.2.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 31.12.2018 גדל בכ- 55% ביחס לתום שנת 2017, ועמד על כ-852 מיליון ש"ח (לעומת כ- 549 מיליון ש"ח ליום 31.12.2017). צבר ההזמנות של החברה בסמוך למועד הדוח עומד על כ- 840 מיליון ש"ח, גידול של כ- 64% לעומת המועד המקביל אשתקד (אשר עמד על כ- 512 מיליון ש"ח).

2.2.2. במהלך תקופת הדוח סיימה החברה את עבודותיה בפרויקט אגירה שאובה בגלבע. ביחס לפרויקט זה הגישה החברה במהלך חודש פברואר 2019 (באמצעות שותפות של שתי חברות נכדות אשר ביצעו את הפרויקט (החברות שורה בע"מ (כ- 67%) ופמקו הנדסה בע"מ (כ- 54%)) כתב תביעה בהליך הבוררות עם מזמין העבודות, במסגרתו נתבעים סכומים בהיקף כולל של כ-200 מיליון ש"ח, בין השאר, בגין עבודות שבוצעו ושלא שולמה תמורה עבורן, לרבות עבודות נוספות וחריגות, בגין קיזוזים שלא כדין, בגין עיכובים בלוחות זמנים באחריות המזמין, ובגין חילוט ערבות (בהיקף של 12.7 מיליון ש"ח) שבוצעה על ידי המזמין במסגרת העבודות. יובהר ויודגש כי למועד הדוח המזמין חולק על הסכומים הנתבעים כאמור ואין כל וודאות שייפסקו לטובת השותפות האמורה מלוא הסעדים הכספיים המבוקשים על ידה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4.2 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד, המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

2.3. תחום התעשייה

2.3.1. במהלך חודש פברואר 2018 החל לפעול מערך גריסה ניח חדש, אשר הוביל לחסכון בעלויות הייצור.

2.3.2. במהלך תקופת הדוח הושלם הליך שינוי מבנה, במסגרתו חלף ארבע חברות נפרדות בשליטת החברה, פועלת חברה אחת בתחום זה, אורון תעשיות 18 בע"מ, לאחר שמוזגו לתוכה חברות בנות באמצעותן פעלה החברה בתחום זה. הליך שינוי המבנה נערך, בין היתר, במטרה לאחד פונקציות ניהוליות ותפעוליות, תוך ניצול יעיל יותר של משאבים וצמצום הוצאות.

2.4. **תחום הנדל"ן היזמי למגורים**

2.4.1. בשנת 2018 לא נמסרו יח"ד למועד הדוח ישנן כ- 503 יח"ד בהקמה ותכנון, כשבשנת 2019 צפויות להימסר 56 יח"ד. בשנת 2018 מכרה החברה סה"כ 102 דירות בכל הפרויקטים השונים.

המידע דלעיל בדבר צפי המסירות בשנת 2019 הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הנשען על הערכות החברה ותכנוניה העסקיות למועד הדוח. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה, בין היתר, בקצב התקדמות הפרויקטים ובתלות בגורמים חיצוניים כגון קבלת היתרים ואישורים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקטים, ומשכך אין וודאות בהתקיימותו בפועל.

2.5. **כללי**

2.5.1. ביום 21.6.2018 הודיעה Maalot Standard & Poor's על הורדת דירוג אגרות החוב של החברה (סדרה א') שבמחזור מדירוג 'ilA-' לדירוג 'ilBBB+'. כתוצאה מכך, החל ממועד הורדת הדירוג התווסף לשיעור הריבית השנתית של יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') של החברה תוספת ריבית בשיעור של 0.25% (כך ששיעור הריבית השנתית למועד הדוח עומדת על 4.15%). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24.6.2018 (אסמכתא מס': 2018-01-054873) בדבר הורדת הדירוג וכן דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2018-01-054900) בדבר עדכון שיעור ריבית אגרות החוב (סדרה א'), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

3. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו**

3.1. **המצב הכספי**

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח):

הסברים לשינויים	% שינוי	31.12.2017 (אלפי ₪)	31.12.2018 (אלפי ₪)	נכסים
הירידה במזומנים בשנת 2018 נובעת בעיקר מהחזר הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר נטו בסך של 44 מליון ש"ח, ופרעון אג"ח (כולל ריבית) בסך של 45 מליון ש"ח.	(49%)	169,713	86,817	מזומנים
העליה נובעת מגידול בפיקדונות מגזר הנדל"ן היזמי בגין תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים.	48%	17,132	25,384	פיקדונות
	(0.2%)	217,323	216,950	לקוחות והכנסות לקבל
הירידה נובעת בעיקר ממכירת קרקע ברעננה וכן מהכרה בהכנסות ממכירת דירות כאשר מנגד ישנה עליה כתוצאה מהצטברות עלויות במספר פרויקטים שנמצאים בשלבים התחלתיים של מכירת הדירות.	(22%)	265,825	207,903	מלאי בניינים למכירה
הירידה נובעת בעיקר מהחזר מקדמות ממס הכנסה ושינוי ביתרת חייבים בגין מוסדות	(10.6%)	38,226	34,142	נכסים שוטפים אחרים

הגידול נובע בעיקר ממיון הכנסות לקבל במגזר התשתיות וכן מחייבים בגין מכירת רכוש קבוע במגזר התעשייה.	194.5%	29,772	87,675	חייבים לזמן ארוך
הירידה נובעת בעיקר מהוצאות פחת בגין הרכוש הקבוע בשנת 2018 בניכוי עודף רכישות על מכירות של רכוש קבוע.	(10%)	85,027	76,439	רכוש קבוע
	(1%)	21,495	21,259	נכסים לא שוטפים אחרים

התחייבויות	31.12.2018 (אלפי ש"ח)	31.12.2017 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
אשראי מתאגידים בנקאיים	178,829	235,291	(25%)	הירידה נובעת בעיקר מפירעון הלוואות במגזר הנדליין הייזמי ופירעון הלוואות ואשראי לזמן קצר במגזר התשתיות.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	168,862	152,280	11%	הגידול נובע בעיקר מעליה בהיקף הפעילות של מגזר התשתיות ברבעון האחרון של שנת 2018.
זכאים ויתרות זכות	90,684	83,483	8.6%	הגידול נובע בעיקר מהפרשה להוצאות לשלם בגין פרויקטים במגזר התשתיות.
מקדמות מדיירים ומזמיני עבודות	22,740	46,528	(51%)	הירידה נובעת בעיקר מהמעבר לתקן IFRS 15 ומההכרה בהכנסה על פני קצב התקדמות העבודות ומכירת הדירות. לפרטים אודות השפעת אימוץ התקן ראו באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2018.
התחייבויות שוטפות אחרות	40,620	40,392	5.6%	
אגרות חוב	78,499	117,971	(33.5%)	הירידה נובעת מפירעון אג"ח ביוני 2018
התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך	16,592	5,822	220%	הגידול נובע בעיקר מנטילת הלוואה במגזר התעשייה.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	9,630	12,165	(2%)	הירידה נובעת בעיקר מירידה בהתחייבות לסיום יחסי עובד מעביד בעקבות סיום העסקת עובדים.
הון עצמי מיוחס לבעלים	178,173	174,095	2.3%	הגידול נובע מרווח מיוחס לבעלי המניות בשנת 2018
זכויות שאינן מקנות שליטה	(28,060)	(23,514)	19%	הירידה נובעת מהפסד מיוחס לבעלי מניות המיעוט בשנת 2018

3.2 תוצאות הפעילות

לפרטים אודות תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל בחלוקה לפי רבעונים ראו בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים על התאגיד.

3.2.1. תוצאות מאוחדות - להלן נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח והפסד של החברה במאוחד ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח):

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2017	2018	% שינוי	2017	2018	
הירידה בהכנסות בשנת 2018 ביחס לשנת 2017 נובעת בעיקר מירידה בהכנסות מגזר הנדל"ן היזמי עקב שלבים התחלתיים של פרויקטים מהותיים ומסירתם של פרויקטים משמעותיים בשנת 2017 וכן מירידה במחזור מכירות מגזר התשתיות (בשים לב לסיומם של פרויקטים וללוחות הזמנים של פרויקטים חדשים בצבר ההזמנות של החברה). הירידה בהכנסות בתקופה של שלושה חודשים אחרונים של שנת 2018 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מירידה בהכנסות מגזר הנדל"ן היזמי שקוזה בעלייה בהכנסות מגזר התשתיות.	(20%)	869,686	693,888	(11%)	213,389	190,070	מחזור המכירות
הירידה ברווח בשנת 2018 ביחס לשנת 2017 נובעת בעיקר מירידה ברווח מגזר הנדל"ן היזמי שקוזה בחלקו מגידול ברווח במגזר התשתיות שנבע בעיקר מהתקדמות העבודות בחברת המגורים. הגידול ברווח הגולמי בשלושת החודשים האחרונים של שנת 2018 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווחיות מגזר התשתיות בשל התקדמות העבודות בחברת המגורים והגידול בהיקפן.	(22.5%)	74,321	57,609	20%	11,718	14,057	רווח גולמי
הירידה בהוצאות מכירה והנהלה בשנת 2018 ביחס לשנת 2017 נובעת בעיקר מירידה בהוצאות חובות מסופקים במגזר התעשייה, מירידה בהוצאות בגין שירותים מקצועיים ומירידה בהוצאות מכירה במגזר הנדל"ן היזמי.	(10%)	57,492	51,868	5%	13,277	13,933	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
העליה בהכנסות אחרות בשנת 2018 ביחס לשנת 2017 נובעת בעיקר ממחיקת התחייבות מותנית שניתנה לבעלי מניות בחברה מאוחדת בעת רכישתה על ידי החברה.	25%	3,134	3,909	3.5%	1,170	1,577	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
הגידול ברווח בתקופה של שלושת החודשים האחרונים של שנת 2018 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול ברווחיות במגזר התשתיות. הירידה ברווחיות בשנת 2018 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מירידה ברווחיות מגזר הנדל"ן היזמי כמוסבר לעיל.	(52%)	19,963	9,650	-	(389)	1,701	רווח (הפסד) תפעולי

3.2.2 תוצאות הפעילות במגזר התשתיות

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2017	2018	% שינוי	2017	2018	
הירידה בהכנסות בשנת 2018 ביחס לשנת 2017 נובעת בעיקרה מסיומם של פרויקטים ומלוחות זמנים של פרויקטים חדשים בצבר ההזמנות של החברה שטרם החלו בתקופת הדוח או שנמצאים בשלבים מוקדמים. הירידה קווצה בעליה בהכנסות מבניית פרויקטים בפעילות הנדל"ן למגורים. העליה בהכנסות בתקופה של שלושה חודשים אחרונים של שנת 2018 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מגידול בהכנסות בפעילות הנדל"ן למגורים.	(8%)	536,685	493,155	25.5%	123,154	154,471	מחזור המכירות
השינוי ברווח הגולמי נובע מהשינוי במחזור המכירות כמוסבר לעיל.	(14%)	45,764	39,437	284%	3,579	13,768	רווח גולמי

3.2.3 תוצאות הפעילות במגזר הנדל"ן היזמי

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2017	2018	% שינוי	2017	2018	
הירידה בהכנסות המגזר בשנת 2018 ובשלושת החודשים האחרונים של שנת 2018, נובעת מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נמסרו פרויקטים משמעותיים שהניבו את עיקר מחזור המכירות (הכנסתם נזקפה כולה בשנת 2017 לפני אימוץ תקן IFRS 15) כאשר בתקופות הדוח לגבי חלק מהפרויקטים עדיין לא החלה הבנייה ולגבי חלק אחר לא חלה התקדמות משמעותית בבנייה. לפרטים אודות אימוץ תקן IFRS15 ראו באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018.	(45%)	217,134	119,319	(55%)	62,596	27,940	מחזור המכירות
השינוי ברווח הגולמי נובע בעיקר מהשינוי במחזור המכירות כמוסבר לעיל.	(96%)	20,361	770		7,716	(2,997)	רווח (הפסד) גולמי

3.2.4 תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2017	2018	% שינוי	2017	2018	
הירידה במחזור המכירות בשנת 2018 ביחס לשנת 2017 נובעת מהחלפת מערך הגריסה בפעילות המחצבה. החלפת המערך הביאה לירידה בהיקף המכירות בתקופה זו עד להפעלה מלאה של קו הייצור ברבעון השני של שנת 2018. הירידה במחזור ברבעון הרביעי של שנת 2018 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מירידה במכירת אספלט במגזר התעשייה.	(8.3%)	136,995	125,582	(10%)	33,602	30,204	מחזור המכירות
השיפור ברווח הגולמי בשנת 2018 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מהקטנת שיעור עלות המכר כתוצאה משיפור ביעילות התפעולית שהביאה הפעלת קו הגריסה החדש בפעילות המחצבה בשנת 2018.	142%	5,139	12,444	(1,247)	2,987		רווח גולמי

3.3 נזילות ומקורות מימון

להלן יובאו נתונים בדבר תזרימי המזומנים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסברים לשינויים	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2017	2018	% שינוי	2017	2018	
העליה במזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2018 ביחס למזומנים ששימשו לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מקיטון משמעותי במקדמות מלקוחות במגזר הנדל"ן הייזמי בשנת 2017 עקב מסירת פרויקטים משמעותיים לעומת הגידול במקדמות שחל בשנת 2018. עליה זו קווצה בחלקה מירידה ביתרות לקוחות וחייבים אחרים ועליה ביתרות ספקים וזכאים. המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת ברבעון הרביעי של שנת 2018 ביחס למזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה נובעים בעיקר מגידול במלאי בניינים למכירה ברבעון הרביעי של שנת 2018 במגזר הנדל"ן הייזמי לעומת קיטון במלאי בניינים ברבעון המקביל.	313%	(72,133)	33,796	(29%)	69,979	48,861	תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
הירידה במזומנים ששימשו לפעילות השקעה ברבעון הרביעי של שנת 2018 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מעליה בהיקף הפקדונות במגזר הנדל"ן הייזמי.	(8%)	(22,177)	(20,468)	(51%)	(9,034)	(13,708)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2018 לעומת תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2017 נובעים בעיקר מהרחבת סדרת אג"ח ומקבלת אשראי בנקאי למימון רכישת מלאי בניינים וקרקעות במגזר הנדל"ן הייזמי בשנת 2017, לעומת גידול בהיקף סכום פירעון האג"ח ופרעון אשראי לז"ק בשנת 2018. השינוי ברבעון הרביעי של שנת 2018 לעומת הרבעון המקביל נובע בעיקר מפרעון אשראי לזמן קצר.		197,794	(96,224)		38,459	(30,507)	תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות מימון
	(49%)	169,713	86,817				יתרת המזומנים ושווי מזומנים

בדוח הכספי הנפרד (סולו) של החברה קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. בהתאם, דירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מצבה הכספי של החברה (סולו ומאוחד) ובכלל זה את יתרות המזומנים של החברה, הונה החוזר, וכן את צבר ההזמנות של החברה והגיע למסקנה כי אין בקיומו של תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים של החברה כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. דירקטוריון החברה ערך את בחינתו, בין היתר, לאור קיום תזרים מזומנים חיובי בדוחות המאוחדים, בהתבסס על המקורות הכספיים הקיימים והצפויים של החברה (סולו), הנובעים מאחזקותיה של החברה בחברות בנות, ובכלל זה מקבלת דיבידנדים, מקבלת דמי ניהול וכן בהתחשב ביכולת החברה לגייס כספים.

הערכת הדירקטוריון הנ"ל מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות החברה למועד הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן חלקי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, כמפורט בסעיף 17 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד, בקשר עם גורמי הסיכון החלים על החברה.

3.3.1. היקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מספקים וזכאים והיקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מלקוחות והכנסות לקבל עמד על כ- 211 מיליון ש"ח וכ- 211 מיליון ש"ח בהתאמה.

3.4. מקורות מימון

3.4.1. מקורות המימון לפעילות החברה כוללות את ההון העצמי הקיים בחברה בתוספת סדרת אג"ח שהונפקה לציבור וכן מימון מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים. כמו-כן, במגזר הנדל"ן היזמי, מקדמות מלקוחות המופקדות בחשבן הליווי מקטינות את צרכי האשראי בחשבון הפרויקט ומשמשות מקור מימון להקמת הפרויקט בהתאם להתקדמותו.

3.4.2. להלן פירוט הרכב מקורות המימון החיצוניים של החברה (באלפי ש"ח):

הסברים	ליום 31.12		
	2017	2018	
הירידה בתקופת הדוח לעומת שנת 2017 נובעת מקיטון באשראי לזמן קצר במגזר הנדל"ן הייזמי ובמגזר התשתיות.	253,291	178,829	אשראי לזמן קצר מתאגידים ונותני אשראי אחרים בנקאיים
הגידול נובע בעיקר מלקיחת הלוואה במגזר התעשייה	5,822	16,592	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
הירידה נובעת מפירעון אג"ח ביוני 2018	157,031	117,574	אגרות חוב סחירות כולל חלויות שוטפות

3.4.3. היקפן הממוצע בשנת הדיווח של הלוואות לזמן ארוך והיקפו הממוצע של אשראי לזמן קצר הינם 205 מיליוני ש"ח ו- 14 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

3.4.4. לפרטים בדבר עמידתה של החברה בהתחייבויות פיננסיות שנקבעו ביחס לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 12 להלן.

3.4.5. מצבת התחייבויות - לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה, ואשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

4. **דירקטורים חיצוניים**
- למועד הדוח מכהנים בחברה שני (2) דירקטורים חיצוניים, ה"ה שרון שופי ודניאל ברנשטיין. לפרטים אודותיהם ראו תקנה 26 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים, המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.
5. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**
- דירקטוריון החברה החליט, בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הוא 2. נכון למועד הדוח מכהנים בחברה שלושה (3) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה שרון שופי, דניאל ברנשטיין ואיתן בן דוד). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראו תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד (פרק ד' של דוח תקופתי זה).
- להערכת החברה ובהתבסס על הצהרות שנמסרו על ידם עובר למינויים, תפקידיהם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון המנויים לעיל, מקנים להם את המיומנות ומאפשרים להם להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולהעלות לסדר היום של הדירקטוריון סוגיות ושאלות בקשר לדיווח הכספי של החברה.
6. **דירקטורים בלתי תלויים**
- נכון ליום פרסומו של דוח זה החברה לא אימצה את ההוראה בחוק החברות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרתם בחוק החברות.
7. **גילוי בדבר מבקר פנימי**
- 7.1 שם: רו"ח דניאל שפירא.
- 7.2 תאריך תחילת כהונה: 30 באוגוסט 2015.
- 7.3 למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, המבקר עומד בתנאי סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית") והוא לא מחזיק בניירות ערך כלשהם של החברה.
- 7.4 המבקר הפנימי אינו קשור בקשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף הקשור אליה.
- 7.5 המבקר הפנימי הינו בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. המבקר הפנימי אינו עובד שכיר בחברה, אלא מעניק לחברה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.
- 7.6 מינויו של מבקר הפנים אושר בדירקטוריון החברה ביום 30 באוגוסט 2015 על פי המלצת ועדת הביקורת. המינוי אושר על רקע השכלתו, כישוריו וניסיונו, בהתחשב בחובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי, ובשים לב לאופי פעילות החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה.
- 7.7 מבקר הפנים כפוף ליו"ר דירקטוריון החברה (המכהן גם כמנכ"ל משותף בחברה).

7.8. תכנית העבודה - תכנית הביקורת השנתית והרב שנתית מוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת של החברה. וועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה, ולאחר מכן מחליטה על אישור התכנית (בשינויים או ללא שינויים), כאשר השיקולים המנחים את וועדת הביקורת הינם, בין היתר, צרכי הביקורת, חשיבות הנושאים, התדירות שבה נבחנו הנושאים בשנים שחלפו וכן המלצותיו של המבקר הפנימי, לרבות בהתחשב בסקר הערכת סיכונים שערך המבקר הפנימי עם תחילת עבודתו. למבקר הפנימי עומדת האפשרות לסטות מתכנית הביקורת וזאת במקרים בהם הינו סבור כי נתגלו במהלך השנה נושאים בעלי עדיפות ו/או דחיפות המחייבים סטייה כאמור.

7.9. בשים לב ובהתחשב בתכנית העבודה של מבקר הפנים כפי שנקבעה כאמור, במהלך תקופת הדוח לא נבחנו עסקאות מהותיות על ידי מבקר הפנים.

7.10. תכנית העבודה של מבקר הפנים מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה.

7.11. היקף העסקה - להלן פירוט שעות העבודה שהושקעו בביקורת פנימית במהלך שנת 2018:

שעות	בחברה ובתאגידים מוחזקים
350	

7.12. תגמול המבקר הפנימי הינו לפי שעות עבודה ואינו תלוי בממצאים/הישגים. התגמול הינו בהיקף שלדעת הדירקטוריון אין לו השפעה על שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

7.13. להערכת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימית ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

7.14. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורך מבקר הפנים את הביקורת - כפי שנמסר לחברה ולמיטב ידיעתה, המבקר הפנימי עורך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. בהסתמך על עבודת מבקר הפנים ודיווחיו, ובכלל כך בשים לב למקצועיותו, דעתו של דירקטוריון החברה הונחה כי מבקר הפנים עמד בכל הדרישות שנקבעו כאמור.

7.15. גישה למידע - למבקר הפנימי ניתן חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה לפי סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ולנתונים של תאגידים מוחזקים.

7.16. דין וחשבון על ממצאי מבקר הפנים - במהלך תקופת הדוח הגיש המבקר הפנימי ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולוועדת הביקורת דוח ביקורת בכתב בנושאים ובמועדים כמפורט להלן:

נושא הדוח	מועד הגשתו	מועד הדיון בוועדת הביקורת
פריקט בתחום התשתיות	21.6.2018	21.11.2018
שכר וכח אדם	24.10.2018	21.11.2018

8. רואה החשבון המבקר ושכרו

8.1. רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד ברייטמן אלמגור זהר ושות'.

8.2. להלן פירוט בקשר עם שכר טרחת רואי החשבון המבקרים של החברה :

2017	2018	
380,000	380,000	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, ש"ח*
80,000	26,500	שירותים אחרים (שירותי מס), ש"ח
3,300	2,800	סך השעות שהושקעו עבור ביקורת
200	90	סך השעות שהושקעו עבור שירותים אחרים

*שכר טרחת רואה החשבון המבקר הינו פועל יוצא של מספר שעות הביקורת שערך. הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה.

9. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בעניין מתן תרומות. עם זאת החברה נוהגת לתרום למוסדות שונים מידי שנה בסכומים שאינם מהותיים לחברה ועל פי יכולתיה התזרימיות. החברה תרמה בתקופת הדוח כ- 163 אלפי ש"ח.

10. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018.

11. אפקטיביות הבקרה הפנימית

לדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית והצהרות מנהלים ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון. יצוין כי בהתחשב בכך שהחברה הפכה לתאגיד מדווח בחודש מאי 2015, בהתאם להוראות תקנה 38ב(ג) ותקנה 9ב(1ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, פטורה החברה מצירוף דוח של רואה החשבון המבקר של התאגיד, שיכלול את חוות דעתו בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי.

12. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

ביום 28 במאי 2015 הקצתה החברה 70,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, וביום 25 ביוני 2017 הקצתה החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), 100,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. בהתאם לתנאי שטר הנאמנות מיום 20 במאי 2015 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן ובהתאמה: "שטר הנאמנות" ו-"הנאמן"), התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן :

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 31 בדצמבר 2018
5.6.1	הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 70 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר	ההון העצמי של החברה הינו 150 מיליון ש"ח.
5.6.2	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, לא יעלה על 75%, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו הינו 48.1%

5.6.3	יחס EBITDA המתואם להוצאות מימון (כהגדרת המונחים בסעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות) לא יפחת מ-2, במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר	יחס EBITDA המתואם להוצאות מימון הינו 2.12
-------	---	---

פרטים נוספים:

שם הסדרה	סדרה א'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	יוני 2015
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	70,000,000 ; בחודש יוני 2017 בוצעה הרחבת סדרה בהיקף של 100,000,000 ₪ ע.נ.
שווי נקוב ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)	117,000,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	117,000,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות ליום 31.12.2018 (ש"ח)	117,572,000
שווי שוק ליום 31.12.2018 (ש"ח)	111,150,000
סוג הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 3.9% ¹ ; לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית כתוצאה מהורדת דירוג, כך שלמועד הדוח שיעור הריבית השנתית הינה 4.15%, ראו סעיף 2.4.1 לעיל.
מועדי תשלום קרן	חמישה תשלומים שנתיים שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 עד 2021
מועדי תשלום ריבית	ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2021 (ועד בכלל) ²
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ
דירוג למועד זה	'BBB+' (אופק יציב)
דירוג במועד ההנפקה	'iA- (אופק יציב)
פרטים אודות הדירוג	לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 24.6.2018 (אסמכתא מס': 054873-01-2018), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן: שם הנאמן האחראי מטעם הנאמן כתובת פרטי התקשרות	שם הנאמן: הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ. שם האחראי על הסדרה: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il; כתובת: מרחוב הירקון 113, תל-אביב טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271039
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה כמפורט בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות.

לפרטים אודות שימוש בתמורת ההנפקה ראו תקנה 10 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים.

תאריך: 26 במרס 2019

יואל עזריה, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל משותף

גילי עזריה, דירקטור ומנכ"ל משותף

¹ בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיפים 4.3 ו-4.4 לתנאים שמעבר לדף (התוספת הראשונה) בשטר הנאמנות.

² תשלום הריבית הראשון נעשה ביום 31 בדצמבר 2015 בגין תקופת הריבית הראשונה (כהגדרתה בשטר הנאמנות).

נספח א'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב(א)

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

1. גיל (גילי) עזריה ויואל עזריה - מנכ"לים משותפים

2. אלון הרפז - סמנכ"ל כספים ואחראי על הדיווח הכספי

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, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה מודל המבוסס על התהליכים שלהלן:

1. תהליך הכנסות בתחום תשתיות

2. תהליך הכנסות בתחום הנדל"ן היזמי

3. תהליך הכנסות במגזר התעשייה

4. תהליך רכש מספקים וקבלני משנה

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2018 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 9(ד)(1)

הצהרת מנהל כללי

אני, גיל (גילי) עזריה מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2018 (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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26.3.2019

תאריך

גיל (גילי) עזריה

מנכ"ל משותף

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 9(ד)(1)

הצהרת מנהל כללי

אני, יואל עזריה מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2018 (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:
 - ג. 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 -
 - ד. 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:
 - ד. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 -
 - ה. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ו. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26.3.2019

תאריך

יואל עזריה
מנכ"ל משותף

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)2

אני, אלון הרפז מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2018 (להלן - "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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:
 - ג. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התשי"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ד. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ה. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

26.3.2019

תאריך

אלון הרפז
סמנכ"ל כספים

חלק ג' - דוחות כספיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2018

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

<u>ע מ ד</u>	
1	דוח רואה החשבון המבקר הדוחות הכספיים:
2	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
4	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
5 - 6	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
7 - 68	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

A Member Firm of Deloitte Touche Tohmatsu

חיפה, 26 במרץ, 2019

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת

מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת

המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע

רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600

info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים

קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
169,713	86,817	5	נכסים שוטפים
17,132	25,384	6	מזומנים ושווי מזומנים
217,323	216,950	7	פיקדונות
27,738	22,632	8	לקוחות והכנסות לקבל
265,825	207,903	9	חייבים ויתרות חובה
10,488	11,510	10	מלאי בניינים למכירה
708,219	571,196		מלאי חומרים
			סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים בלתי שוטפים
29,772	87,675	ז7	חייבים לזמן ארוך
16,098	17,071	ב27	נכסי מיסים נדחים
85,027	76,439	11	רכוש קבוע, נטו
5,397	4,188	12	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
136,294	185,373		סה"כ נכסים לא שוטפים
844,513	756,569		
			התחייבויות שוטפות
235,291	178,829	א14	אשראי מתאגידים בנקאיים
39,060	39,075	16	חלות שוטפת של אגרות חוב
152,280	168,862	א15	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
83,483	90,684	ב15	זכאים ויתרות זכות
46,528	22,740	ב9	מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות
1,332	1,545		מיסים לשלם
557,974	501,735		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות בלתי שוטפות
117,971	78,499	16	אגרות חוב
5,822	16,592	ב14	הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים
6,873	6,047		התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה
3,208	1,951	17	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
2,084	1,632	ב27	התחייבויות מיסים נדחים
135,958	104,721		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
6,513	6,513	19	הון מניות
64,125	64,125		פרמיה
103,409	107,487		יתרת רווח
48	48		קרן הון בגין הטבות עובדים
174,095	178,173		הון המיוחס לבעלים של החברה האם
(23,514)	(28,060)		זכויות שאינן מקנות שליטה
150,581	150,113		סה"כ הון
844,513	756,569		

26 במרץ, 2019

אלון הרפז
סמנכ"ל כספים

יואל עזריה
סמנכ"ל משותף
ויו"ר דירקטוריון

גילי עזריה
סמנכ"ל משותף -
דירקטור

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2016	2017	2018		
אלפי ש"ח				
533,407	536,385	467,391	20	הכנסות:
68,884	217,134	119,319	20	הכנסות מביצוע עבודות
91,947	116,167	107,178	20	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
694,238	869,686	693,888		הכנסות ממכירת חומרים
				סה"כ הכנסות
470,523	487,577	427,578	א21	עלות ההכנסות:
54,927	197,152	114,609	ב21,9	עלות ביצוע עבודות
83,572	110,636	94,092	ג21	עלות דירות שנמכרו
609,022	795,365	636,279		עלות מכירות חומרים
85,216	74,321	57,609		סה"כ עלות ההכנסות
48,839	53,662	48,758	22	רווח גולמי
2,352	3,830	3,110	23	הוצאות הנהלה וכלליות
(418)	3,134	3,909	24	הוצאות מכירה ושיווק
33,607	19,963	9,650		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
597	225	759	25	רווח מפעולות רגילות
5,364	8,322	10,791	25	הכנסות מימון
4,767	8,097	10,032		הוצאות מימון
				הוצאות מימון, נטו
490	-	-		חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות
29,330	11,866	(382)		בשיטת השווי המאזני
(8,262)	(3,597)	(778)	27	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
21,068	8,269	(1,160)		מיסים על הכנסה
				רווח (הפסד) לשנה
(66)	59	-		רווח (הפסד) כולל אחר
(66)	59	-		סכומים שאינם משתחררים בעתיד לרווח או הפסד:
				רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת
				רווח (הפסד) כולל אחר
21,002	8,328	(1,160)		רווח כולל לשנה
19,206	11,600	3,328		רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:
1,862	(3,331)	(4,488)		בעלים של החברה האם
21,068	8,269	(1,160)		זכויות שאינן מקנות שליטה
19,140	11,659	3,328		סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:
1,862	(3,331)	(4,488)		בעלים של החברה האם
21,002	8,328	(1,160)		זכויות שאינן מקנות שליטה
				רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם
0.3	0.18	0.05	30	רווח למניה בסיסי
0.3	0.18	0.05	30	רווח למניה מדולל

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין הטבות עובדים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
<u>אלפי ש"ח</u>							
6,513	64,125	103,409	48	174,095	(23,514)	150,581	יתרה ליום 1 בינואר, 2018 השפעת יישום לראשונה של תקן IFRS 15 (*)
-	-	750	-	750	(58)	692	
6,513	64,125	104,159	48	174,845	(23,572)	151,273	יתרה ליום 1 בינואר, 2018 לאחר השפעת יישום לראשונה של תקן IFRS 15 רווח (הפסד) לתקופה
-	-	3,328	-	3,328	(4,488)	(1,160)	
<u>6,513</u>	<u>64,125</u>	<u>107,487</u>	<u>48</u>	<u>178,173</u>	<u>(28,060)</u>	<u>150,113</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין הטבות עובדים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
<u>אלפי ש"ח</u>							
6,513	64,125	105,209	(11)	175,836	(20,183)	155,653	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 רווח לשנה הפסד כולל אחר לשנה דיבידנד שחולק
-	-	11,600	-	11,600	(3,331)	8,269	
-	-	-	59	59	-	59	
-	-	(13,400)	-	(13,400)	-	(13,400)	
<u>6,513</u>	<u>64,125</u>	<u>103,409</u>	<u>48</u>	<u>174,095</u>	<u>(23,514)</u>	<u>150,581</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין הטבות עובדים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
<u>אלפי ש"ח</u>							
6,513	64,125	105,739	55	176,432	(1,088)	175,344	יתרה ליום 1 בינואר, 2016 רווח לשנה הפסד כולל אחר לשנה רכישת זכויות מיעוט מימוש החזקה כניסה לאיחוד (ראה ביאור 13) דיבידנד שחולק
-	-	19,206	-	19,206	1,862	21,068	
-	-	-	(66)	(66)	-	(66)	
-	-	(10,936)	-	(10,936)	736	(10,200)	
-	-	-	-	-	501	501	
-	-	-	-	-	(22,194)	(22,194)	
-	-	(8,800)	-	(8,800)	-	(8,800)	
<u>6,513</u>	<u>64,125</u>	<u>105,209</u>	<u>(11)</u>	<u>175,836</u>	<u>(20,183)</u>	<u>155,653</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016

*לעניין השפעת IFRS15, ראה ביאור 3.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
21,068	8,269	(1,160)
		רווח (הפסד) לשנה
(490)	-	-
		חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות בשיטת
7,323	7,219	2,491
		השווי המאזני
17,281	18,289	11,656
		הוצאות מיסים על ההכנסה
1,251	(3,622)	(1,713)
		פחת והפחתות
1,025	(3,061)	(2,268)
		שינוי במיסים נדחים
(507)	-	-
		הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
5,172	8,094	10,032
		רווח ממימוש החזקה בחברה מאוחדת
-	(582)	-
		הוצאות מימון, נטו
(608)	-	(1,700)
		הכנסות אחרות
(405)	3	-
		שערוך התחייבות מותנית
51,110	34,609	17,338
		הפסד (רווח) מירידת ערך בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(86,835)	52,964	(47,026)
		קיטון (גידול) בלקוחות
(31,256)	3,290	5,769
		קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה
30,941	2,022	16,943
		לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
52,830	(24,429)	7,516
		גידול בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
18,847	(131,079)	6,574
		גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך
(49,307)	9,577	29,483
		והתחייבויות פיננסיות אחרות
(380)	1,082	(1,257)
		גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
(1,292)	(5,922)	(1,021)
		קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה
(66,452)	(92,495)	16,981
		גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים
		גידול במלאי חומרים
(8,289)	(15,065)	(2,065)
		מיסים ששולמו
1,951	818	1,542
		מיסים שהתקבלו
(21,680)	(72,133)	33,796
		מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(35,486)	(38,491)	(15,564)
7,285	4,766	3,204
(843)	(840)	(380)
(17,509)	12,302	(8,252)
1,450	-	-
175	86	524
(8)	-	-
<u>(44,936)</u>	<u>(22,177)</u>	<u>(20,468)</u>
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	102,208	-
-	(14,000)	(39,000)
(10,200)	-	-
497	3,750	14,018
(339)	(23)	(1,288)
13,469	127,230	(58,850)
(8,800)	(13,400)	-
(8,159)	(7,971)	(11,104)
<u>(13,532)</u>	<u>197,794</u>	<u>(96,224)</u>
(80,148)	103,484	(82,896)
<u>146,377</u>	<u>66,229</u>	<u>169,713</u>
<u>66,229</u>	<u>169,713</u>	<u>86,817</u>
		<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

- א.** במהלך שנת 2018 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 126 אלפי ש"ח (בשנת 2017 - 428 אלפי ש"ח, בשנת 2016 - 659 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.
- ב.** במהלך שנת 2018 מכרה הקבוצה רכוש קבוע באשראי אשר טרם שולם בסך של 12,370 אלפי ש"ח (בשנת 2017 - 396 אלפי ש"ח).

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה בישראל ביום 14 ביולי, 2003 והחלה לפעול באותו תאריך.

ב. החברה, באמצעות חברות הקבוצה שבשליטתה, עוסקת בתחומי הפעילות הבאים:

- תחום התשתיות - הכולל בעיקר ביצוע של פרויקטים בתחום ההנדסה האזרחית, והקמת תשתיות ומבנים בישראל.
- תחום הנדל"ן היזמי למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון בנייה ושיווק של יחידות דיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

למידע בדבר מגזרי הפעילות של החברה ראה באור 32.

ג. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ד. הגדרות

החברה - קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ.

הקבוצה - קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ והחברות המאוחדות שלה.

חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן כהגדרתה ב-IFRS 10 (במישרין או בעקיפין ואשר דוחותיהן מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה).

צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24 (מתוקן).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

ב. יישום תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ג. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך ביחס לפעילויות הקבוצה להן תקופת מחזור תפעולי העולה על שנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותן פעילויות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ד. מטבע פעילות

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה הינם בש"ח.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות

1. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

2. פיקדונות

מזומנים אשר מוגבלים לשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף פיקדונות. פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופיקדונות אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים מסווגים במסגרת סעיף פיקדונות.

ו. דוחות כספיים מאוחדים

(1) כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, לרבות "ישויות מובנות מאוחדות", הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

זכויות הצבעה פוטנציאליות נחשבות ממשיות מקום בו בידי הקבוצה קיימת יכולת מעשית לממשן. בעת קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות כגון: מכשירים המירים, אופציות וחוזי אקדמה במושקעת בידי החברה או בידי צדדים אחרים המחזיקים בהשקעה אשר מימושו ישנה את גובה זכויות ההצבעה של הישות במוחזקת, בוחנת הקבוצה האם קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות אלה יחד עם זכויות הצבעה אחרות הקיימות במוחזקת מביאים לידי קיומה של שליטה.

החלק היחסי ברווח או הפסד ובשינויים בהון, המוקצים לחברה האם ולזכויות שאינן מקנות שליטה נקבעים על בסיס זכויות בעלויות נוכחיות. עם זאת, בנסיבות מסוימות לישות יש במהות זכות בעלות קיימת כתוצאה מעסקה שמקנה לה כיום גישה לתשואות הקשורות לזכות בעלות. בנסיבות אלה, החלק היחסי המוקצה לחברה האם ולזכויות שאינן מקנות שליטה נקבע בהתחשב במימוש האפשרי של זכויות ההצבעה הפוטנציאליות אשר מקנים כיום גישה לתשואות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

לעניין תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת) ראה ביאור 3 א.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניין מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניין רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

(3) איבוד שליטה

בעת איבוד שליטה בחברה מאוחדת, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה הפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר.

כאשר נכסים של חברה מאוחדת נמדדים בסכומים משוערכים או בשווי הוגן והרווח או ההפסד המצטבר הוכר ברווח כולל אחר ונצבר בהון, בעת איבוד שליטה בחברה זו, סכומים אלו מסווגים מחדש לרווח והפסד או לעודפים (כפי שנקבע בתקן הרלוונטי).

השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר נחשב לשווי ההוגן במועד ההכרה לראשונה בנכס פיננסי, או לעלות בעת ההכרה לראשונה בחברה כלולה או בהסדר משותף.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. צירופי עסקים

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת, השווי ההוגן של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים וכן השווי התוספתי הנובע מהחלפת הסדרי תשלום מבוסס מניות המיוחס לעלות צירוף העסקים.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל- IFRS 3 (מתקון) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתחייבים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, בתוספת השווי ההוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה, על השווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית לרווח או הפסד.

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, לרבות חלקן במוניטין, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת. לעניין המדיניות החשבונאית לגבי הזכויות שאינן מקנות שליטה ראה ביאור 13.

תמורה מותנית בגין צירוף עסקים, אשר אינה מסווגת כמכשיר הוני בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה", תימדד גם בתקופות עוקבות בשווי הוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן ייקפו לרווח או הפסד. במידה והתמורה המותנית סווגה כמכשיר הוני, ערכה אינו נמדד מחדש בתקופות דיווח עוקבות.

ח. מוניטין

מוניטין הנובע מרכישה של עסק נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, בתוספת השווי ההוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה, על השווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אופן מדידת המוניטין, בהתאם לחלופות המפורטות לעיל נקבע באופן פרטני בכל צירוף עסקים.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים. יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערך מידי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה בספרים של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך בספרים של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים. לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבטל בתקופות עוקבות.

ט. רכוש קבוע

(1) כללי

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה במודל העלות לפיו פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(2) הפחתת רכוש קבוע

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים. לעניין תיקון IAS 16 "רכוש קבוע" (בדבר שיטות פחת נאותות) ראה ביאור 3 ב.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

<u>שיעורי פחת</u>		
<u>%</u>		
4-10 (בעיקר 4%)	מבנים	
4-20	מכונות וציוד	
15	כלי רכב	
6-33 (בעיקר 7%)	ריהוט וציוד משרדי	

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לרווח או הפסד.

י. עלויות אשראי

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח, מהוונים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית. לעניין סכומי עלויות אשראי שהונו, ראה באור 9 ד.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

תזרים מזומנים בגין ריבית שהוונה לנכסים: בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהוונים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר ההוצאות המשולמות באותם נכסים.

יא. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הם נכסים לא כספיים, ניתנים לזיהוי וחסרי מהות פיזית. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים, ונבדקים לצורך בחינת ירידת ערך אחת לשנה, או בכל עת שקיים סימן, המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך בהתאם להוראות IAS 36. אומדן משך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר, נבחן בתום כל שנת דיווח. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי המשתנה מבלתי מוגדר למוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא".

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר מופחתים בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים המשוער שלהם בכפוף לבחינת ירידת ערך. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים מוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא". לעניין תיקון IAS 38 "נכסים בלתי מוחשיים" (בדבר שיטות פחת נאותות) ראה ביאור 3 ב.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

אורך החיים השימושיים בו נעשה שימוש בהפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר הינו כדלקמן:

אורך חיים שימושיים

6-40 שנים

זכויות כרייה וסקרים

לעניין הטיפול החשבונאי במוניטין, ראה ביאור ח'.

הנכסים הבלתי מוחשיים של הקבוצה הינם נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו בנפרד ואלה מוצגים לפי העלות בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר, מחושבת על בסיס הקו הישר על פני משך החיים השימושיים המשוער שלהם. אומדן משך החיים ושיטת ההפחתה נבחנים בתום כל שנת דיווח כאשר השפעת שינוי אומדן מטופלת בדרך של "מכאן ולהבא".

יב. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים, פרט למוניטין

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים, למעט מלאי, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר-השבה של נכס בודד, אומדת הקבוצה את הסכום בר-השבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה ולא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על בסיס האמור, מוקצים הנכסים המשותפים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס הקצאה סביר ועקבי.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר וכן נכסים בלתי מוחשיים שאינם זמינים עדיין לשימוש, נבחנים לצורך ירידת ערך אחת לשנה, או בתדירות גבוהה יותר בהתקיים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכס.

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-השבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-השבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח או הפסד, אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה, ההפסד מירידת ערך מטופל כקישון בקרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה ויתרת הקישון, אם קיימת, מוכרת ברווח או הפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-השבה מעודכן, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח או הפסד, אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה ביטול הפסד מירידת ערך מוכר ישירות ברווח או הפסד עד לסכום שבו מתבטלת ירידת ערך שהוכרה ברווח או הפסד בתקופות קודמות, ויתרת הגידול, אם קיימת נזקפת לרווח הכולל האחר.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ג. מלאי חומרי גלם ועבודות בביצוע

(1) מלאי חומרים

מלאי הוא נכס המוחזק לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל, בתהליך ייצור לצרכי מכירה או חומרים שייצרכו בתהליך הייצור או במהלך הספקת השירותים.

מלאי מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה, עלויות עבודה ישירות, עלויות תקורה קבועות ומשתנות וכן עלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

העלות נקבעה כדלהלן:

חומרי גלם - בשיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון"

(2) מלאי עבודות בביצוע

עבודות בביצוע מוכרות לפי העלות הכוללת עלויות ישירות מזהות, עלויות עקיפות משותפות ועלויות אשראי שהווננו. עלויות עקיפות משותפות הוקצו לעבודות שבביצוע על בסיס מפתחות העמסה שונים (בד"כ שעות עבודה או יחס עלויות).

במקרים בהם צפוי הפסד מעבודות בביצוע, נזקף מלוא ההפסד הצפוי מהעבודה בביצוע, במועד בו נקבע כי צפוי הפסד כאמור. עבודות בביצוע מוכרות בניכוי מקדמות שנתקבלו, בתוספת רווח שהוכר ובניכוי סך ההפסדים שהוכרו, כאמור לעיל.

(3) מלאי בניינים למכירה

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוונן כאמור בסעיף ט לעיל.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומביניציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בגובה שוויה ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שיימכרו לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נכסים פיננסיים י.ד.

(א) כללי

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינן תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו הקבוצה התחייבה לרכוש או למכור נכס).

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן.

כאשר אומדן השווי ההוגן של נכסים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל כולל הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים, המכשיר מוכר לראשונה לפי מחיר העסקה המגלם בתוכו רווח או הפסד נדחה, הנובע מההפרש בין אומדן השווי ההוגן לבין התמורה ששולמה או שהתקבלה. בתקופות עוקבות, הרווח או ההפסד הנדחה ייזקף לרווח או הפסד רק אם חלו שינויים במשתנים, אשר משתתפי שוק מביאים בחשבון בעת תמחור נכסים פיננסיים.

נכסים פיננסיים מסווגים לקטגוריות המפורטות להלן. הסיווג לקטגוריות אלו תלוי בטבעו ובמטרת החזקתו של הנכס הפיננסי המוחזק והוא נקבע במועד ההכרה הראשוני של הנכס הפיננסי, או בתקופות דיווח עוקבות במידה וניתן לסווג מחדש את הנכסים הפיננסיים לקטגוריה אחרת:

- נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
- השקעות המוחזקות לפדיון;
- הלוואות וחייבים; וכן
- נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

לעניין פרסום IFRS 9, "מכשירים פיננסיים", ראה ביאור 3 א.

(ב) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

(ג) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. נכסים פיננסיים (המשך)

(ג) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית (המשך)

- הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:
- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
 - עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

לקוחות, פיקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

(ד) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי (למעט אלה המשמשים ביחסי גידור). הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי

(ה) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

נכסים פיננסיים, למעט כאלה המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נבחנים בתום כל תקופת דיווח לצורך זיהוי קיומם של סימנים לירידת ערך. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית בנכס הפיננסי, הושפעו לרעה תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של ההשקעה.

בהשקעות במכשירי הון המסווגים כזמינים למכירה, ירידה משמעותית או מתמשכת של שוויים ההוגן מתחת לעלותן מהווה סימן לירידת ערך.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים (המשך)

(ה) ירידת ערך של נכסים פיננסיים (המשך)

בגין יתר המכשירים הפיננסיים, לרבות לקוחות וחייבים בגין חכירה מימונית, סימנים לירידת ערך עשויים לכלול:

- קשיים פיננסיים משמעותיים של המנפיק או החייב;
- אי עמידה בתשלומים שוטפים של קרן או ריבית;
- צפי כי החייב ייקלע לפשיטת רגל או ארגון מחדש של חובות.

בגין נכסים פיננסיים מסוימים, דוגמת לקוחות בגינם לא זוהו סימנים לירידת ערך, בוחנת הקבוצה על-בסיס קבוצתי את קיומה של ירידת ערך, בהתבסס על ניסיון העבר לגבי קבוצות חייבים בעלי מאפיינים דומים ושינויים ברמת הפיגור בתשלומים, וכן שינויים כלכליים המיוחסים לענף ולסביבה הכלכלית בה הם פועלים.

לגבי נכסים פיננסיים המוצגים לפי העלות המופחתת, ירידת ערך מוכרת בגובה ההפרש בין ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים לבין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהם, כשהם מהווים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית שלהם.

כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך כאמור, לגבי נכסים פיננסיים זמינים למכירה, ההפסד המצטבר שהוכר ברווח הכולל האחר כתוצאה מהירידה בשווי הוגן של הנכסים הפיננסיים, מסווג מחדש לרווח או הפסד. הפסדים מירידת ערך שהוכרו כאמור ברווח או הפסד בגין השקעה במכשיר הוני המסווגת כזמינה למכירה, אינם מבוטלים דרך רווח או הפסד. כל גידול בשווי ההוגן של השקעות במכשירי הון המסווגים כזמינים למכירה בתקופה שלאחר התקופה בה הוכר הפסד מירידת ערך נזקף לרווח הכולל האחר.

למעט החריג של מכשירי הון המסווגים כזמינים למכירה, אם בתקופה עוקבת סכום ההפסד מירידת ערך של נכס פיננסי קטן, ואותו קטן קשור אובייקטיבית לאירוע שהתרחש לאחר שירידת הערך הוכרה, אזי במקרה זה מבוטל ההפסד מירידת ערך שהוכר בעבר, במלואו או בחלקו, דרך רווח או הפסד. הערך בספרים של ההשקעה בנכס במועד בו מבוטל ההפסד מירידת ערך לא יעלה על הסכום של העלות המופחתת של הנכס שהיה קיים לאותו מועד אילו לא הוכרה בעבר ירידת הערך.

ההפסד מירידת ערך לגבי כל הנכסים הפיננסיים מוקטן מהערך בספרים של הנכס פיננסי באופן ישיר, למעט הפסד מירידת ערך של לקוחות וחייבים מסחריים אשר נזקף לחשבון הפרשה. מחיקת חובות לקוחות אשר אינם ברי-גבייה נזקפות לחשבון הפרשה. גבייה בתקופות עוקבות של סכומים שנמחקו בעבר מזוכים כנגד חשבון הפרשה. השינויים בערך בספרים של חשבון הפרשה נזקפים לרווח או הפסד.

(ו) גריעה של נכסים פיננסיים

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת הנכס. למשל, כאשר הלווה נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל, או במקרה של חובות לקוחות, כאשר חלפו מעל שנתיים בהן צד הנגדי נמצא תחת פירוק או בהליכי פשיטת רגל, או במקרה של חובות לקוחות, כאשר הסכומים הינם בפיגור של מעל שנתיים, המוקדם מביניהם. נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים להיות כפופים לפעילויות אכיפה במסגרת הליכי הגבייה של הקבוצה, תוך קבלת ייעוץ המשפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים (המשך)

(ו) גריעה של נכסים פיננסיים (המשך)

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי. כאשר הקבוצה לא מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, אך כל הסיכונים וההטבות גם לא נותרו בידיה, והקבוצה ממשיכה לשלוט בנכס המועבר, הקבוצה מכירה בנכס הפיננסי בהתאם למידת מעורבותה הנמשכת בנכס הפיננסי ובהתחייבות הקשורה אליו. כאשר נותרו בידי הקבוצה כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי שהועבר, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי המועבר ומכירה בהתחייבות פיננסית בגין התמורה שהתקבלה.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד. בעת גריעה של השקעה במכשיר חוב הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר בקרן הון XXX מסווג מחדש לרווח או הפסד. לעומת זאת, בעת גריעה של השקעה במכשיר הוני שיועד במועד ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר בקרן הון XXX אינו מסווג מחדש לרווח או הפסד, אולם ניתן להעברה ליתרת העודפים.

(ז) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

(א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(ב) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

(ג) התחייבויות פיננסיות:

- התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:
- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן: ספקים, זכאים, אשראי מתגידים בנקאיים ואחרים והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך).

טו. הכרה בהכנסה

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת סחורות או ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת בניכוי אומדנים להחזרות, הנחות וכדומה.

(1) הכנסה ממכירת סחורות

ההכנסה ממכירת סחורות (חומרי בניה) מוכרת ברווח או הפסד בנקודת זמן, כאשר השליטה על הסחורה הועברה ללקוח, שהינו המועד שבו הלקוח רוכש את הסחורה בנקודת המכירה.

(2) הכנסות ממכירת דירות החל מיום 1 בינואר 2018:

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, היא מכירה בהכנסה כנגד חייבים/נכס בגין החוזה בסכום התמורה לו היא זכאית עבור הסחורות או השירותים שהועברו. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, הקבוצה מכירה בהתחייבות בגין החוזה.

לעניין יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" ראה ביאור 3 א.

ההכנסה ממכירת דירות לתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018 הוכרה בהתקיים כל התנאים הבאים:

- הקבוצה העבירה לקונה את הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על הדירות. העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת, בדרך כלל, עם מסירת הדירה לרוכש;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הדירות שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה; וכן
- העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך).

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

(3). עבודות על פי חוזה הקמה

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון לתום תקופת הדיווח. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו לתום תקופת הדיווח בגין העבודה שבוצעה לבין סך כל העלויות החזויות לצורך השלמת החוזה, ולמעט עלויות שאינן מייצגות את שלב ההשלמה או בהתבסס על השלמתם של שלבים הנדסיים.

שינויים בהיקף העבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים בהכנסות חוזה ההקמה, במידה והוסכם לגביהם עם מזמין העבודה.

כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות מוכרות עד לגובה העלויות שנוצרו בגין ביצוע החוזה ואשר צפוי שיושבו. עלויות חוזה מוכרות כהוצאה בתקופה בה הן התהוו. כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלה על הכנסותיו, ההפסד הצפוי נזקף מיידית לרווח או הפסד.

לעניין פרסום תקן חדש בנושא הכרה בהכנסה IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" ראה ביאור 3 א.

טז. הפרשות

(1) כללי

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח או הפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

(2) הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

יח. מסים על הכנסה

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על הכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מסים על הכנסה (המשך)

(2) מסים שוטפים (המשך)

חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרש הזמני הניתן לניכוי.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים הנושאים מסים נדחים אלו, הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

לעניין תיקון IAS 12 "מסים על הכנסה" (בדבר הכרה בנכסי מס נדחה בגין הפסדים לא ממומשים) ראה ביאור 3 א.

יט. הטבות עובדים

(1) הטבות עובדים לטווח קצר

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום השנה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין חופשה, הבראה, שחר ומענקים ככל שישנם. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן, מוכר כנכס או כהתחייבות.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הטבות עובדים (המשך)

(2) הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה. מדידה מחדש של ההתחייבויות נטו נזקפת לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

כ. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו ומיסים ששולמו בדוח על תזרימי המזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

לעניין תזרימי מזומנים על ריבית שהוונה לנכסים כשרים ראה סעיף ט'.

כא. רווח למניה

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"

כללי

תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים" (להלן – "התקן") הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו בשנים 2009, 2010 ו-2013. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות כפי שפורסמו בשלב השני בשנת 2010, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

נכסים פיננסיים

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווגו ויימדדו לאחר ההכרה לראשונה תחת אחת החלופות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח או הפסד, או שווי הוגן דרך רווח כולל אחר. קביעת מודל המדידה יהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
- ניתן לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק כאשר הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- ככלל, מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח או הפסד, לרבות בעת המימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. חלף זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווגו מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.
- השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו לפי שווי הוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות מסוימות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

התחייבויות פיננסיות

- התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:
- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות, ייזקף ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).
- כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח או הפסד.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)

- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

גידור

התקן קובע הוראות גידור חדשות ונותן אפשרות לבחור כמדיניות חשבונאית האם ליישם את הוראות הגידור החדשות שיפורטו להלן בקצרה, או לחלופין את אלו הקיימות על פי IAS 39. כאשר יושלם בעתיד פרויקט הגידור, תיבחן שוב על ידי ה-IASB אפשרות בחירת המדיניות האמורה.

במסגרת התקן נותרו על כנם שלושת סוגי חשבונאות הגידור: גידורי תזרים מזומנים, שווי הוגן והשקעה נטו בפעילות חוץ. עם זאת, בוצעו שינויים מהותיים ביחס לסוגי העסקאות הכשירות לחשבונאות גידור, בייחוד הרחבת הסיכונים הכשירים לחשבונאות גידור של פריטים לא-פיננסיים. כמו כן, חלו שינויים באופן בו חוזי אקדמה ואופציות נגזרים יטופלו כאשר הם מהווים מכשירים מגדרים.

בנוסף, הוחלפו חלק מבדיקות אפקטיביות הגידור במבחן עקרוני יותר המבוסס על "יחסים כלכליים". הערכת אפקטיביות הגידור למפרע לא תידרש עוד.

דרישות הגילוי ביחס לפעילויות ניהול הסיכונים של החברה הורחבו במסגרת התקן החדש.

ירידת ערך

מודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים ייושם למכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, חייבים בגין חכירה, נכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15 ומחויבויות בכתב למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית.

ההפרשה לירידת ערך תהיה לגבי הפסדים חזויים לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים (בשנה הקרובה), או לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). בחינה לכל אורך חיי המכשיר נדרשת אם סיכון האשראי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בנכס. גישה אחרת חלה אם הנכס הפיננסי נוצר או נרכש כאשר הוא פגום (credit-impaired).

התקן מוסיף הנחיות הצגה וגילויים בקשר עם ירידות ערך של מכשירים פיננסיים.

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו.

אופן יישום התקן לראשונה

קבוצת אורן אחזקות והשקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

א. **תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)**

IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)

ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מיושמים למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. עוד נקבע, כי על אף היישום למפרע, חברות המיישמות את התקן לראשונה אינן צריכות לתקן את מספרי ההשוואה שלהן לתקופות קודמות. חברות רשאיות לבצע הצגה מחדש של מספרי ההשוואה אך ורק כאשר תיקונם כאמור אינו עושה שימוש במידע בדיעבד (hindsight). הוראות המתייחסות לגידור מיושמות, ככלל, בדרך של 'מכאן ולהבא' עם יישום למפרע מוגבל.

כניסת התקן לתוקף אינה משפיעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
3. קביעת מחיר העסקה.
4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. ככלל, התקן מיושם למפרע, אולם ניתן לבחור הקלות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

בהתאם להוראות המעבר בחרה הקבוצה ליישם את התקן רק לגבי חוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח הראשונה בה מיושם התקן (1 בינואר 2018) ואינה מציגה מחדש את נתוני ההשוואה המתייחסים לתקופות של שלושה, שישה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ במרץ, 30 ביוני ו 30 בספטמבר 2017 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. נתוני השוואה אלו מוצגים בהתאם להוראות IAS 18 ו- IAS 11 אשר היו בתוקף קודם ליישום IFRS 15. ההשפעה המצטברת של יישום התקן על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2018 הוכרה כהתאמה של יתרת הפתיחה של העודפים לאותו מועד.

לגבי חוזים שתוקנו לפני תחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת או לפני 1 בינואר 2018, הקבוצה בחרה שלא להציג מחדש למפרע את החוזה לגבי תיקונים אלה, אלא לשקף את השפעה המצרפית של כל התיקונים שהתרחשו לפני תחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת על ידי: זיהוי מחויבויות ביצוע שקוימו ושלא קוימו, קביעת מחיר העסקה וכן, הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע שקוימו ושלא קוימו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

▪ **IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)**

להלן ההשפעה המצטברת על ההון ליום 1 בינואר, 2018 בגין חוזים שטרם הושלמו:

בהתאם למדיניות הקודמת	בהתאם ל-IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 1 בינואר, 2018			
נכסים			
27,738	(2,188)	25,550	חייבים ויתרות חובה
265,825	(28,440)	237,385	מלאי בניינים למכירה
16,098	(289)	15,809	נכסי מיסים נדחים
התחייבויות			
83,483	(1,248)	82,235	זכאים ויתרות זכות
46,528	(30,361)	16,167	מקדמות מדירים וממזמיני עבודות
הון			
174,095	750	174,845	סך הון שמיוחס לבעלים של החברה האם
(23,514)	(58)	(23,572)	זכויות שאינן מקנות שליטה

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על ההכנסות, ההוצאות התפעוליות, רווח, רווח למניה והדוח על המצב הכספי לתקופה, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי:

בהתאם למדיניות הקודמת	בהתאם ל-IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר, 2018			
נכסים			
27,327	(4,695)	22,632	חייבים ויתרות חובה
204,589	12,361	216,950	לקוחות
287,559	(79,656)	207,903	מלאי בניינים למכירה
17,401	(330)	17,071	נכסי מיסים נדחים
התחייבויות			
96,130	(73,390)	22,740	מקדמות מדירים וממזמיני עבודות
הון			
106,348	1,139	107,487	יתרת עודפים
(27,991)	(69)	(28,060)	זכויות שאינן מקנות שליטה

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופת דיווח קודמות: (המשך)

▪ **IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)**

בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל:

בהתאם ל-IFRS 15 אלפי ש"ח	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת אלפי ש"ח	
			לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
693,888	55,390	638,498	הכנסות
636,279	50,800	585,479	עלות ההכנסות
57,609	4,590	53,019	רווח גולמי
48,758	-	48,758	הוצאות הנהלה וכלליות
3,110	359	2,751	הוצאות מכירה ושיווק
3,909	-	3,909	הכנסות אחרות, נטו
9,650	4,231	5,419	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
10,032	3,817	6,215	הוצאות מימון, נטו
(382)	414	(796)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(778)	(74)	(704)	מיסים על הכנסה
(1,160)	340	(1,500)	הפסד לתקופה
(1,160)	340	(1,500)	רווח כולל לתקופה
			רווח לתקופה מיוחס ל:
3,328	356	2,972	בעלים של החברה האם
(4,488)	(16)	(4,472)	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.05	0.005	0.045	רווח למניה בסיסי
0.05	0.005	0.045	רווח למניה מדולל

▪ **קיום מחויבויות ביצוע:**

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

(א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,

(ב) ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,

(ג) ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

קבוצת אורן אחזקות והשקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

▪ **IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)**

יישום IFRS 15 דורש מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים: (המשך)

- **קיום מחויבויות ביצוע: (המשך)**

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות

מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שהתקבלה או שתתקבל, בהתחשב בתשלומים שנקבעו בתנאי החוזה, בניכוי מסים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הקבוצה מעריכה את סכום ההכנסה בו יש להכיר בהתחשב בקריטריונים ספציפיים על מנת לקבוע האם היא מתפקדת כספק עיקרי או כסוכן.

הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

- **קביעת מחירי העסקה:**

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

- **מידת התקדמות הביצוע:**

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

- **הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:**

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

- **אחריות לבדק:**

קבלן המוכר דירה חדשה נושא מכוח חוק באחריות לתיקונים ליקויים שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה. אחריות לבדק אינה מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהדירה עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, ולכן אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

▪ **IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)**

- **קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה:**

בקביעת מחיר העסקה, הקבוצה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון העברת הדירה ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. רכיב מימון משמעותי יכול להתקיים ללא קשר לשאלה אם ההבטחה למימון מצוינת באופן מפורש בחוזה או משתמעת מתנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים לחוזה.

בחירה בהקלה פרקטית לגבי רכיב מימון משמעותי:

בקביעת מחיר העסקה, נדרש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

- **חוזים מכבידים:**

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי הקבוצה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. הקבוצה בוחנת את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות IAS 37 אשר רלוונטיות לכל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם ל- IFRS 15.

- **עסקת קומבינציה:**

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע / בהתאם למחיר המכירה של שירותי הבניה עבור בעלי הקרקע, במועד שבו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל ולבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המבנה המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

- **קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציית דירות:**

בעסקת קומבינציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש על הדירות/שירותי הבניה שרכש (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לקבוצה כבר בעת ההתקשרות בעסקה), מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד מסירת הדירות/ביצוע שירותי הבניה מתהוות לקבוצה הטבות הנובעות מערך הזמן של הכסף.

לעניין פיצול ההכנסות מחוזים עם לקוחות לקבוצת המתארות את האופן שבו המהות, הסכום, העיתוי וחוסר הוודאות של הכנסות ותזרימי מזומנים מושפעים מגורמים כלכליים, ראה ביאור 5ב'.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

16 "חכירות"

התקן החדש מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חוכר, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החוכרים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

לאור זאת, חכירות של (נדל"ן וכלי רכב) בקבוצה המטופלות כיום כחכירות תפעוליות, תוכרנה בעת יישום התקן כנכסים וכהתחייבויות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:

1. יישום למפרע מלא – לפי גישה זו, נכס זכות- השימוש וההתחייבויות יוצגו בדוח על המצב הכספי כאילו מאז ומעולם נמדדו בהתאם להוראות התקן החדש. במקרה זה, השפעת יישום התקן החדש לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תיזקף להון. כמו כן, החברה תציג מחדש את דוחותיה הכספיים המוצגים כמספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה תחת גישה זו, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה אלא אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל שאז יש להשתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד ההתקשרות בחכירה.

2. גישת יישום למפרע חלקי – לפי גישה זו, לא תידרש הצגה מחדש של מספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר הקיימת במועד יישום התקן החדש לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות השימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות:

- הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות.

- הכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.

הקבוצה מעריכה כי תבחר בגישת יישום למפרע חלקי בעת היישום לראשונה של התקן החדש, כאשר מדידת נכסי זכות השימוש תהיה שווה לסכום ההתחייבות בגין החכירה כפי שיוצגו בעת המעבר.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך):

▪ IFRS 16 "חכירות" (המשך)

להערכת הנהלת הקבוצה, להלן ההשפעות העיקריות הצפויות במועד היישום לראשונה של התקן:

ההשפעות העיקריות הצפויות על הדוח על המצב הכספי של הקבוצה ליום 1 בינואר 2019:

התחייבות בגין חכירה	חייבים ויתרות חובה	נכס בגין זכות שימוש	הנכס החכור
5,414	-	5,414	נדל"ן
3,776	(598)	4,374	כלי רכב
<u>9,190</u>	<u>(598)</u>	<u>9,788</u>	סה"כ

שיעורי ההיוון ששימשו לצורך התחשיבים לעיל מבוססים על מחיר החוב התוספתי של החכור בכל חכירה, כתלות בסכום החכירה, משך החיים הממוצע שלה וטיב הנכס החכור. טווח שיעורי ההיוון הינו 2.1%-3.1%.

יודגש כי המידע המוצג בביאור זה בדבר השפעות היישום לראשונה של התקן מהווה הערכה של החברה וייתכן כי יהיה שונה מהנתונים הכמותיים אשר ייכללו בדוחות הכספיים לתקופת היישום לראשונה.

עם חלוף הזמן לקראת מועד התחילה של התקן, החברה תשפר את הבנתה בקשר עם הוראותיו ותגבש מדיניות באשר לסוגיות יישומיות העולות מהן וכן תשפר את יכולתה לאמוד את ההשפעה הכמותית של יישומו באופן מדויק יותר. כאשר רלוונטי, החברה תעדכן את הגילויים בדבר השפעות היישום בדוחות הרבעוניים ובדוח הכספי לשנת 2018 בהתאם.

עמידה באמות מידה פיננסיות

לקבוצה הלוואות מבנקים לזמן ארוך אשר אמות המידה הפיננסיות שלהן כוללות יחסי EBITDA, יחס כיסוי חוב ויחס הון עצמי למאזן. יישום התקן לראשונה עשוי להשפיע על תוצאות מדדים אלה. הקבוצה צופה כי תעמוד באמות המידה הפיננסיות במתכונתן הנוכחית.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך):

▪ **תיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה":** (בדבר השפעות מסים על הכנסה בגין דיבידנד)

התיקון מבהיר כי השפעות מסים על הכנסה בגין דיבידנד יוכרו ברווח או הפסד, ברווח כולל אחר או בהון בהתאם למקום בו הוכרו במקור העסקאות שהניבו את הרווחים הניתנים לחלוקה, ללא קשר לשאלה האם יחולו שיעורי מס שונים על רווחים מחולקים ולא מחולקים.

התיקון יישם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחרי, באופן של "מכאן ולהבא". יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהייה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

▪ **תיקון IAS 23 "עלויות אשראי":** (בדבר אשראי ספציפי שהפך לאשראי כללי)

התיקון מבהיר כי אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר, וקיים גם לאחר שהנכס הכשיר מוכן לשימוש המיועד או למכירתו, יהפוך לחלק מהכספים שהישות לווה באופן כללי לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי הכללי.

התיקון יישם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחרי, באופן של "מכאן ולהבא". יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהייה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך):

▪ **תיקון 3 IFRS "צירופי עסקים" (בדבר צירוף עסקים בשלבים של פעילות משותפת)**

התיקון מבהיר כי כאשר ישות משיגה שליטה על עסק שהינו פעילות משותפת שלה, הישות תיישם את הוראות התקן לגבי צירוף עסקים שהושג בשלבים, לרבות מדידה מחדש של ההחזקה הקודמת בפעילות המשותפת בשווי הוגן. ההחזקה הקודמת בפעילות המשותפת כוללת נכסים שלא הוכרו, התחייבויות ומוניטין הקשורים לפעילות המשותפת.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחרי, באופן של "מכאן ולהבא". יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהייה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

▪ **תיקון 11 IFRS "הסדרים משותפים" (בדבר השגת שליטה משותפת בשלבים)**

התיקון מבהיר כי כאשר צד שמשותף בפעילות משותפת אשר עונה להגדרת עסק, אך אין לו שליטה משותפת, משיג שליטה משותפת על אותה פעילות משותפת, אין לבצע מדידה מחדש של ההחזקה הקודמת בפעילות המשותפת.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחרי, באופן של "מכאן ולהבא". יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהייה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

▪ **תיקון 19 IAS "הטבות עובד": (בדבר זכויות לזמן ארוך בחברות כלולות או בעסקאות משותפות)**

התיקון מבהיר כי עלות שירות עבר (או רווח או הפסד בגין סילוק) מחושבים באמצעות מדידת ההתחייבות (נכס) בגין הטבה מוגדרת תוך שימוש בהנחות מעודכנות והשוואה בין ההטבות המוצעות לבין נכסי התוכנית לפני ואחרי תיקון התוכנית (או צמצום או סילוק), אך מתעלמים מהשפעת תקרת הנכס (העשויה להתרחש כאשר יש עודף בתוכנית ההטבה המוגדרת).

התיקון מבהיר כי שינוי בהשפעת תקרת הנכס שנגרם כתוצאה מתיקון התוכנית (או צמצום או סילוק) נקבע בשלב השני ומוכר כרווח כולל אחר.

כמו כן תוקנו הסעיפים לגבי מדידת עלות שירות שוטף ועלות ריבית נטו בגין ההתחייבות (נכס) נטו בגין הטבה מוגדרת. נקבע כי נדרש להשתמש בהנחות המעודכנות ממועד המדידה מחדש כדי לקבוע את עלות השירות השוטף ואת עלות הריבית נטו למשך יתרת תקופת הדיווח לאחר שינוי התכנית. במקרה של עלות ריבית נטו, התיקונים מבהירים כי עבור התקופה שלאחר שינוי התוכנית, עלות הריבית נטו מחושבת דרך הכפלת סכום ההתחייבות (נכס) נטו, כפי שנמדד מחדש בהתאם לתקן, בשיעור ההיוון ששימש למדידה מחדש (יש לקחת בחשבון גם את ההשפעה של הפקדות ותשלומי הטבות על התחייבות (נכס) נטו בגין הטבה מוגדרת).

התיקונים ייושמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחרי, באופן של "מכאן ולהבא". יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהייה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך):

■ **תיקון IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (בדבר אופציית פירעון מוקדם עם "פיצוי שלילי" למלווה)**

התיקון מבהיר כי לצורך בחינת מאפייני תזרים המזומנים החוזי (SPPI), מכשירי חוב עם אופציית פירעון מוקדם בהן מממש האופציה (הלווה) משלם או מקבל פיצוי סביר בגין הפירעון המוקדם, יעמדו במבחן ה- SPPI.

בנושא אחר, הובהר בבסיס המסקנות לתקן כי כאשר ישנו שינוי תנאים לא מהותי בהסכם הלווה אשר אינו גורם לגריעת ההתחייבות מהספרים, ההפרש שבין ערך ההלוואה בספרים לפני שינוי התנאים וערך ההלוואה לאחר שינוי התנאים (כאשר הוא מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורי) ייזקף לרווח והפסד.

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, לפי הוראות מעבר ספציפיות. יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהייה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

■ **IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"**

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הודאות.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. ניתן ליישם את התיקון למפרע באופן מלא או ללא תיקון מספרי השוואה כאשר ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה תוכר כתיקון יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2019.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהייה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

■ **תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")**

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזהים דומים.

התיקון ייושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. יישום מוקדם אפשרי.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שימוש באומדנים ושיקול דעת

א. כללי

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

להלן גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדנים עיקריים שנעשו בדוחות הכספיים. שינוי מהותי באומדנים והנחות שבבסיסם עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- הכנסות מעבודות על פי חוזי הקמה

הכנסה מעבודות על פי חוזי הקמה מוכרת, בין השאר, כאשר ההכנסות והעלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן. קביעת אומדני ההכנסות והעלויות בגין חוזי הקמה דורשת מהנהלת החברה לבצע תחזית מפורטת של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים להתקבל ממזמין העבודה ושל העלויות העתידיות החזויות להיות משולמות על ידי החברה בכדי לממן את ביצוע העבודה. הנהלת החברה מבצעת בחינה מחדש של האומדנים הנ"ל בכל תאריך מאזן. במידה וסכום העלויות הכרוכות בביצוע הפרויקט עולות על ההכנסות החזויות, החברה מכירה במלוא ההפסד הצפוי וזאת ללא קשר לשיעור ההשלמה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים, בדוחות הכספיים נכללה הפרשה בסך 877 אלפי ש"ח. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ראה באור 18 ה' בדבר תביעות משפטיות.

- נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

- הכנסות מנדל"ן ייזמי

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות.

ביאור 5 - מזומנים ושוי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
123,999	86,817
45,714	-
169,713	86,817

מזומנים (1)
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר

(1) המזומנים מוחזקים במטבע ש"ח, פרט ל- 1,551 אלפי ש"ח המוחזקים במטבע דולר ו- 3 אלפי ש"ח המוחזקים באירו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - פיקדונות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
15,808	22,887	מזומנים בחשבונות ליווי בנקאים (1)
1,322	2,497	פיקדונות בנאמנות (2)
2	0	פיקדונות אחרים (3)
17,132	25,384	

כל הפיקדונות הינם במטבע ש"ח.

- (1) הפיקדונות בחשבונות ליווי של פרויקטים בבנייה, זמינים לשימוש החברה בכפוף להתקדמות הבנייה.
 (2) פיקדונות שנתקבלו מרוכשי דירות שהופקדו בבנק בחשבונות נאמנות.
 (3) פיקדונות המשמשים כבטחונות כנגד אשראי ערבויות ועסקאות אקדמה.

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
54,917	65,929	חובות פתוחים
154,096	137,560	הכנסות לקבל בגין חוזי הקמה (ראה ד')
11,147	16,418	המחאות לגביה
220,160	219,907	
(2,837)	(2,957)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים (ראה ב')
217,323	216,950	

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
1,921	2,837	יתרה לתחילת השנה
916	120	הפסד(רווח) מירידת ערך
2,837	2,957	יתרה לסוף השנה

ג. גילוי חובות הלקוחות שבוצעה בגינם הפרשה לחובות מסופקים

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
114	62	בין 180 ל-360 ימים
2,723	2,895	מעל 360 ימים
2,837	2,957	יתרה לסוף השנה

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

ג. גיול חובות הלקוחות שבוצעה בגינם הפרשה לחובות מסופקים (המשך)

ההפרשה לחובות מסופקים נערכת בשיטה הספציפית לגבי כל לקוח בנפרד בהתאם להערכת הנהלת החברה.

יתרת הלקוחות כוללת לקוח בתחום התעשייה בהיקף חוב לאחר ניכוי הפרשה לחובות מסופקים, של 4 מיליון ₪ (אשתקד 3.7 מיליון ₪) שזמן פירעונם חלף. הלקוח הינה חברה ותיקה בתחום קבלנות הביצוע שמצוי בהליך בירור מול חברה ממשלתית ובהתאם הוטלו עליו מגבלות במסגרת ההליך. חוב הלקוח עומד על 5.9 מיליון ₪ ונרשמה הפרשה לחובות מסופקים בסך של כ-1.9 מיליון ₪. נכון למועד חתימת דוח זה מעריכה הנהלת החברה כי הלקוח ישלם את יתרת החוב.

ד. הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
1,058,562	1,593,793
904,466	1,468,942
<u>154,096</u>	<u>124,851</u>

עלויות שהתהוו בגין עבודות חוזי הקמה בתוספת רווחים שהוכרו בניכוי - חשבונות שהוגשו למזמיני עבודות

ה. הכנסות לקבל מחוזים עם לקוחות רוכשי דירות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
-	33,025
-	20,316
-	<u>12,709</u>

עלויות שהתהוו בגין עבודות חוזי הקמה בתוספת רווחים שהוכרו בניכוי - חשבונות שהוגשו למזמיני עבודות

ו. התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
399,981	28,248
412,512	28,854
<u>(12,531)</u>	<u>(606)</u>

עלויות שנצברו בגין עבודות חוזי הקמה בתוספת רווחים שהוכרו בניכוי - חשבונות על התקדמות עבודה

התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה מוצגת בסעיף מקדמות מדיירים ומזמיני עבודות בדוח על המצב הכספי.

ז. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה.

טרם קבלת לקוח חדש, הקבוצה אומדת את איכות האשראי המוענק ללקוח. כמו כן, יצוין כי בתחום התשתיות, חלק משמעותי מלקוחות הקבוצה הינם גופים ממשלתיים (או דומים) ואשר ההתקשרות עמם הינה במסגרת מכרזים ציבוריים. בתחום התעשייה, הקבוצה אומדת את איכות האשראי המוענק ללקוח ומקבלת בטחונות בהתאם לאיכות האשראי. תקופת האשראי ללקוחות בתחום התעשייה הינה בטווח של שוטף + 60 עד שוטף + 90 ימים. בתקופה זו, לא מחויבים לקוחות אלה בתשלומי ריבית.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

ז. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה (המשך)

רוב לקוחות הקבוצה הינם לקוחות מתחום התשתיות והבניה ועל כן, איתנותם הפיננסית עשויה להיות מושפעת מתמורות שוק בתחומים אלה. לתום כל תקופת דיווח הנהלת הקבוצה בוחנת האם קיימים סמנים לירידת ערך יתרות הלקוחות ומבצעת הפרשה ספציפית בגין חובות אשר גבייתם מוטלת בספק. למידע נוסף בדבר לקוחות מהותיים ראה באור 32ה.

ח. סכומים שמימושם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים

לחברה אין לקוחות שמימושם צפוי בתקופה העולה על 12 חודשים למעט לקוח אחד בתחום התעשייה. בשנת 2017 הוגשה תביעה משפטית כנגד רכבת ישראל בגין סכומים שטרם שולמו לחברת בת ובגין עבודות נוספות שבוצעו ולא אושרו חשבונות בגינם. ראה גם ביאור 18ה'.

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
3,875	2,221	מס הכנסה חברה
11,795	5,791	מוסדות ממשלתיים
1,393	1,425	הכנסות לקבל
817	6,210	מקדמות לספקים
8,539	6,149	הוצאות מראש
322	-	צדדים קשורים
997	836	אחרים
<u>27,738</u>	<u>22,632</u>	

סכומים שמימושם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
<u>4,314</u>	<u>3,825</u>	סכומים שחזוי שימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת דיווח

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - מלאי בניינים למכירה

א. תנועה

אלפי ש"ח	
275,402	מלאי ליום 1 בינואר 2017 (1)
187,196	תוספות (2)
(196,773)	סכומים שהוכרו ברווח והפסד בעקבות מסירות
265,825	מלאי ליום 31 בדצמבר 2017
(28,439)	יישום IFRS 15
89,066	תוספות (2)
(118,549)	סכומים שהוכרו ברווח והפסד
207,903	מלאי ליום 31 בדצמבר 2018

(1) יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2018 כוללת מלאי בסך 54,216 אלפי ש"ח (2017: 181,392 אלפי ש"ח) אשר צפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח.

(2) במהלך 2017 זכתה החברה הבת ארזים (ג.י.א) בע"מ במקרקעין לבנייה של 176 יח"ד במבשרת ציון בנוסף לזכייה נוספת של 284 יח"ד בבאר שבע בשכונת סיגליות במסגרת מחיר למשתכן. למועד הדוח השלימה החברה את הרכישות ושילמה את מלוא התמורה בגין המגרשים הנ"ל. במהלך שנת 2018 החלה החברה בבנייה ושיווק שכונת סיגליות.

ב. בגין פרויקטים של בניה למגורים, יתרת המקדמות אשר נתקבלו מדיירים הינה סך של 22,134 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 (33,996 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). מקדמות כאמור מוצגות בסעיף מקדמות מדיירים ומזמיני עבודה בדוח על המצב הכספי.

ג. למידע לגבי ערבויות ושעבודים ראה באור 18.

ד. סך עלויות מימון אשר הווננו למלאי ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 5,379 אלף ש"ח (6,038 אלף ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

ביאור 10 - מלאי חומרים ועבודות בביצוע

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
785	5,039	מלאי חומרי גלם
8,774	5,571	מלאי חומרי מחצבה
929	900	מלאי בסיסי ועבודות בביצוע
10,488	11,510	

במסגרת מלאי חומרי גלם וחומרים לא נכללים פריטי מלאי אשר צפויים להתממש בתקופה העולה על 12 חודשים.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - רכוש קבוע

ההרכב

<u>סה"כ</u>	<u>ריהוט וציוד משרדי</u>	<u>כלי רכב</u>	<u>מכונות וציוד</u>	<u>מקרקעין ומבנים</u>	
<u>שנת 2018</u>					
<u>עלות</u>					
150,355	7,949	3,586	131,510	7,310	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
15,263	1,845	62	13,274	82	רכישות
(32,606)	-	(345)	(32,261)	-	גריעות
<u>133,012</u>	<u>9,794</u>	<u>3,303</u>	<u>112,523</u>	<u>7,392</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
<u>פחת שנצבר</u>					
65,328	5,238	2,493	54,978	2,619	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
10,137	1,006	282	8,472	377	פחת
(18,892)	-	(256)	(18,636)	-	גריעות
<u>56,573</u>	<u>6,244</u>	<u>2,519</u>	<u>44,814</u>	<u>2,996</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
<u>76,439</u>	<u>3,550</u>	<u>784</u>	<u>67,709</u>	<u>4,396</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2018
<u>שנת 2017</u>					
<u>עלות</u>					
120,773	6,748	4,125	103,305	6,595	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
38,260	1,205	24	36,316	715	רכישות
(8,678)	(4)	(563)	(8,111)	-	גריעות
<u>150,355</u>	<u>7,949</u>	<u>3,586</u>	<u>131,510</u>	<u>7,310</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
<u>פחת שנצבר</u>					
56,335	4,469	2,621	47,043	2,202	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
16,720	769	372	15,162	417	פחת
(7,727)	-	(500)	(7,227)	-	גריעות
<u>65,328</u>	<u>5,238</u>	<u>2,493</u>	<u>54,978</u>	<u>2,619</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
<u>85,027</u>	<u>2,711</u>	<u>1,093</u>	<u>76,532</u>	<u>4,691</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2017

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים

א. ההרכב

סה"כ	אחרים	מוניטין אלפי ש"ח	צבר הזמנות	זכויות כרייה וחציבה	
7,667	238	1,772	701	4,956	ליום 31 בדצמבר 2016
(2,270)	(58)	-	(701) (*)	(1,511)	הפחתה בשנת 2017
5,397	180	1,772	-	3,445	ליום 31 בדצמבר 2017
305	305	-	-	-	תוספות בשנת 2018
(1,514)	(58)	-	-	(1,456)	הפחתה בשנת 2018
4,188	427	1,772	-	1,989	ליום 31 בדצמבר 2018

(*) נרשם לסעיף אחרות ברווח והפסד.

ב. זכויות כרייה וחציבה

לקבוצה שתי מחצבות, האחת מחצבת מיתרים המצויה על קרקע המנוהלת על ידי המנהל האזרחי באיו"ש, והשנייה, מחצבת נעצוץ המצויה על קרקע של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י):

1. בשנת 2013 רכשה החברה 45% נוספים ממניות חברת מחצבת מיתרים בע"מ (להלן: "מיתרים") ובשנת 2016 רכשה 10% נוספים ובכך השיגה שליטה מלאה במיתרים (שיעור החזקה לאחר הרכישה 100%). מיתרים מפעילה את מחצבת דהריה החל משנת 2003 בהתאם לחוזי הרשאה שמצויים בידי מחצבת דהריה בע"מ ומוענקים בלעדית למיתרים. מיתרים מבצעת את כל פעולות הכרייה, החציבה, השיווק והמכירה בהתאם לתנאי חוזי ההרשאה. במסגרת רכישת השליטה במחצבת מיתרים בע"מ חתמה החברה על הסכם לרכישת מלוא המניות של חברת מחצבת דהריה בע"מ. למחצבת מיתרים זכויות חציבה הנובעות מכוח שני חוזי הרשאה המצויים בידי מחצבת דהריה בע"מ (להלן: "חוזת הרשאה א" ו-"חוזת הרשאה ב", בהתאם לשטח החציבה). החברה מחזיקה ברישיון חציבה שתוקפו עד 31.12.2018 ומתחדש מדי שנה. יצוין כי חוזת ההרשאה הינו תלת שנתי ומתחדש מדי שלוש שנים. נכון למועד הדוח, טרם קיבלה החברה חוזת הרשאה עם תוקף חדש (האחרון שברשותה תוקפו עד 31.12.2015). למיטב ידיעת החברה, גם מחצבות נוספות ביהודה ושומרון טרם קיבלו חוזת הרשאה חדש. להערכת הנהלת החברה, אין לכך השפעה כלשהיא עם המשך פעילותה הסדיר והשוטף של המחצבה. הנכס מופחת בשיטת הקו הישר על פני תקופה של 6 שנים והפחתתו הסתיימה בשנת 2018.

2. בחודש מרץ 2012 חתמה החברה על הסכם עם מנהל מקרקעי ישראל, המקנה לה זכויות לביצוע עבודות כרייה וחציבה במחצבת "הר נעצוץ" בשטח של כ- 305 דונם. הזכויות ניתנות למימוש בתקופה של 10 שנים שמסתיימת בתאריך 26 בפברואר, 2022. המחצבה החלה בפעילות ברבעון האחרון של שנת 2016 ובהתאם לכך הפחיתה את הנכס לפי יחס ניצול העתודות מכלל העתודות הפוטנציאליות.

ככלל, פעולת החציבה במחצבות האמורות מבוצעות בהתאם להרשאה מהמנהל או מהמנהל האזרחי, לפי העניין (להלן: "הרשאת חציבה"). הרשאת החציבה הינה לתקופת זמן מוגבלת ו/או לכמות כרייה מסוימת והיא מותנית בעמידה בתנאי חוזי ההרשאה לרבות תמלוגים המשולמים על ידי הקבוצה לרמ"י או למנהל האזרחי, לפי העניין.

פעילות החציבה טעונה אישורים והיתרים נוספים כגון: רישיון עסק שניתן על ידי הרשות המקומית בה נמצאת המחצבה באישור המשרד להגנת הסביבה ורישיון לשימוש ואחזקה של חומרי נפץ. בנוסף על הפעילות והמחצה חלות תקנות הבטיחות בעבודה (מחצבות אבן), תשכ"ח-1965 וחוק שירותי הובלה, תשנ"ז-1997 המטיל אחריות שילווחית בכל הנוגע להעמסת יתר במחצבה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ב. זכויות כרייה וחציבה (המשך)

2. (המשך)

בנוסף, על פי פקודת המכרות, המפקח על המכרות אחראי על עיתוי ופיקוח שיקום המחצבות והיישום בפועל נעשה על ידי הקרן לשיקום מחצבות ועל חשבונה. בעלי ההרשאה לפעול במחצבות בישראל מחויבים לשלם לקרן שיקום המחצבות תמלוגים.

ראה גם באור 18 ד בעניין הרגולציה בענף זה.

ביאור 13 - צירופי עסקים

א. ביום 24.9.2015 נחתם הסכם מפורט, לפיו חברת הבת גילי ויואל עזריה בע"מ (להלן: "גילי ויואל") תרכוש מי.ב.י.ג. השקעות ויעוץ בע"מ (להלן החברה המחזיקה), 50.1% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת המתועשת בע"מ.

להלן עיקרי ההסכם:

- המתועשת, אשר עוסקת בקבלנות ביצוע ובניה של מבנים לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומבני תעשייה, הינה חברה פרטית המוחזקת 45% ע"י החברה המחזיקה כאשר יתרת ההון מוחזקת ע"י חברת אורתם סהר הנדסה ולחברה המחזיקה קיימת אופציה לרכוש את כל מניותיה של אורתם במתועשת בתמורה ל-7.5 מיליון ש"ח (להלן: אופציית אורתם).
- עם השלמת שלב א, תקבל גילי ויואל לידיה 50.1% מהון המניות המונפק והנפרע של המתועשת. בתמורה למניות תשלם גילי ויואל סך של 7,515 אלפי ש"ח וזאת בתנאים הבאים:
- א. המתועשת תשיג רווח נקי לפני מס בחישוב מצטבר לשנים 2016-2018 של 15 מיליון ש"ח, וכל זאת מפרויקטים חדשים שיחלו בשנים אלה.
- ב. על פי ההסכם, מחיר הרכישה הסופי ייקבע על בסיס הדוחות המבוקרים ליום 31/12/2018 ויחושב לא יאוחר מיום 30/4/2019.
- ג. שווי המניות שחושב בעסקה נקבע על 15 מיליון ש"ח ל-100%. היה והרווח המצטבר בתקופה האמורה בסעיף א יפחת מ-15 מיליון ש"ח, יופחת שווי המניות בהתאם. במקרה של רווחים מעל הסך הזה, לא יגדל שווי התמורה בגין המניות.
- ד. תוצאות הפרויקטים שטרם נסתיימו למועד החתימה על ההסכם וכל היתרות שינבעו מהם לרבות התוצאות של המתועשת קודם לחתימה על ההסכם, שייכות למחזיקה ובאחריותה הבלעדית. יתרות זכות שעומדות ושיעמדו למחזיקה יקוזזו ראשית מיתרות חוב הנובעות מתוצאות פרויקטים שהינם באחריותה הבלעדית של המחזיקה.
- שלב א'- מימוש אופציית אורתם, חתימת הצדדים המוגדרים בהסכם לקיום העסקה, הסכמת הרשות להגבלים עסקיים על העסקה. חתימה של גילי ויואל כערבה לחשבון ולמסגרת הבנקאיות לצד המחזיקה ולצד ערבות אישית של בעלי המניות במחזיקה.

ב. השלמת הרכישה

(1) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016, לאחר שהושלמו התנאים האמורים לעיל, גילי ויואל קיבלה לידיה 50.1% מהמניות של המתועשת. כמו כן גילי ויואל חתמה יחד עם י.ב.י.ג. ובעלי המניות בי.ב.י.ג. ערבות לבנק בגין אובליגו כולל של אשראי כספי ומסגרת ערבויות בהיקף של 36 מיליון ש"ח.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - צירופי עסקים (המשך)

ב. השלמת הרכישה (המשך)

על בסיס תוצאות הפרויקטים בשנים 2016 עד 2018 כמפורט לעיל, עולה ששווי המניות עומד על כ- 600 אלפי ₪ והתמורה בגין המניות עומדת על כ- 300 אלפי ₪. בהתאם לאמור הועמדה התחייבות החברה על סכום התמורה.

(2) תנאים נוספים

כחלק מההסכם כאמור עם השלמת התמורה עבור הרכישה נקבע כי כל צד רשאי ביוזמתו להפסיק את ההתקשרות בין הצדדים על ידי מנגנון היפרדות (BMBY) למכירת הזכויות במניות החברה כאשר הצד שיזם את ההיפרדות ייחשב כמציע.

(3) במהלך שנת 2017 העמידה המחזיקה (כהגדרתה בסעיף א לעיל) הלוואות בעלים נוספות בהיקף של 3.75 מיליון ₪ וזאת בהתאם להחלטת בעלי המניות לסייע לחברה לאור הגרעון התזרימי והגירעון בהון החברה.

ביאור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
18,667	9,778	אשראי לזמן קצר
216,624	166,662	הלוואות לזמן קצר
-	2,389	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
<u>235,291</u>	<u>178,829</u>	

סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
159,330	124,985	סכומים שחזוי שסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת דיווח

ב. הלוואות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2017	2018	ליום 31 בדצמבר 2018	
אלפי ש"ח		%	
-	12,732	פריים+1%-1.6%	הלוואות מתאגידים בנקאיים
5,822	6,248		הלוואות מבעלי מניות בחברות מוחזקות
-	(2,388)		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים
<u>5,822</u>	<u>16,592</u>		בנקאיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ג. אמות המידה הפיננסיות

במסגרת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים התחייבה החברה ו/או החברות הבנות שלה, לעמוד באמות מידה הפיננסיות הבאות:

ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-105 מיליון ש"ח ויחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-15%. ההון העצמי המוחשי (הון עצמי בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ובניכוי בעלי עניין חייבים שלא במהלך העסקים הרגיל) בחברה בת של החברה, גילי ויואל עזריה בע"מ (להלן: "גילי ויואל"), בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, לא יפחת מ-15% מסך המאזן של החברה, ולא יפחת מ-50 מיליון ש"ח. כמו כן בחברת גילי ויואל, יחס חוב פיננסי נטו (חוב פיננסי בניכוי מזומנים ופיקדונות) בתוספת ערבויות ביצוע וערבויות מכרז מחולק בהון עצמי, לא יעלה על 4.

לתום תקופת הדיווח הקבוצה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

ד. למידע בדבר ערבויות ושעבודים, ראה ביאור 18.

ביאור 15 - פרטים נוספים על התחייבויות שוטפות

א. ספקים ונותני שירותים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
96,644	108,239
55,636	60,623
152,280	168,862

חשבונות פתוחים
המחאות לפירעון

ההתחייבויות לספקים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

ב. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
61,198	66,243
-	2,451
6,957	3,808
8,425	9,170
698	537
290	192
5,915	8,283
83,483	90,684

הוצאות לשלם בגין עבודות
הכנסות מראש
מוסדות
עובדים ומוסדות בגין עובדים
צדדים קשורים
מקדמות מלקוחות
אחרים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - אגרות חוב

ביום 28 במאי, 2015 השלימה החברה הנפקה לראשונה לציבור במסגרתה הונפקו לציבור 15,125,150 מניות רגילות, בנות 0.1 ש"ח ע.ג. ואגרות חוב (סדרה א') בסך כ- 70 מיליון ש"ח ע.ג. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה ל-139.6 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור 3.9% לשנה המשולמת פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר החל מדצמבר 2015 ועד יוני 2021. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים שווים ביום 30 ביוני 2017 עד 2021.

ביום 25 ביוני, 2017 השלימה החברה הנפקת אג"ח, באמצעות הרחבת סדרה א', בהיקף של 100 מיליון ש"ח ע.ג. בתנאים המפורטים לעיל בתמורה נטו של כ- 102 מיליון ש"ח. פירעון חלק זה של הסדרה יחול ב-4 תשלומים שנתיים שווים, החל היום 30 ביוני 2018 ועד 2021.

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') התחייבה החברה לעמוד במגבלות ובהתניות פיננסיות אשר כוללות בין היתר:

1. התניות בדבר חלוקת דיבידנדים

- א. החברה לא תחלק דיבידנדים העולים על חמישים אחוזים (50%) מהרווח השנתי הנקי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים לשנה בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו). כל סכום שלא יחולק בפועל בשנה קלנדארית מסיימת יצטרך לזכותה של החברה אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות הבאות.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לרבות זכויות מיעוט), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מ-75 מיליון ש"ח בניכוי הדיבידנד שיחולק.
- ג. כתוצאה מחלוקת דיבידנד, לא יעלה יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו (ראה סעיף 3 להלן) על - 70% על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.
- ד. במועד ההחלטה על החלוקה לא מתקיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנות ני"ע, למעט אם קיים גירעון בהון החוזר או בהון החוזר ל-12 חודשים או תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת ודירקטוריון החברה קבע כי אין בכך להצביע על בעיית נזילות.

2. תניות בדבר יצירת שעבודים

- א. החברה מתחייבת כי לא תשעבד את כלל רכושה המוחזק על ידה במישרין בשעבוד שוטף כללי למעט אם קיבלה את הסכמת מחזיקי אג"ח א' או אם יצרה יחד עם השעבוד השוטף לצד שלישי שעבוד שוטף למחזיקי האג"ח ביחס זהה ושווה בדרגתו לזה שקיבל הצד השלישי.
- ב. החברה אינה מוגבלת מלשעבד את רכושה בשעבודים שאינם שעבודים שוטפים כלליים על כלל נכסיה.
- ג. התחייבות זו אינה חלה על החברות הבנות בקבוצה.

3. אמות מידה פיננסיות

- כל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור מתחייבת החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כלהלן:
- א. הונה העצמי של החברה (לרבות זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 70 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.
 - ב. יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP נטו, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו, לא יעלה על 75%, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.
- חוב פיננסי נטו - סך החוב הפיננסי כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת התחייבויות פיננסיות).
- CAP נטו - חוב פיננסי בתוספת סך ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

3. אמות מידה פיננסיות (המשך)

ג. יחס ה-EBITDA המתואם להוצאות המימון לא יפחת מ-2 במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.

3. אמות מידה פיננסיות (המשך)

EBITDA מתואם - רווח תפעולי מאוחד בתוספת פחת והפחתות של חברות כלולות ושל חברות בשליטה משותפת, ה-EBITDA המתואם יחושב לפי נתוני ארבעת הרבעונים הקלנדאריים האחרונים המצטברים. הוצאות מימון - הוצאות ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה שנרשמו כהוצאות לדוח רווח והפסד בניכוי הכנסות ריבית והכנסות מהפרשי שער. הוצאות שהונו למלאי או נרשמו כהוצאות מראש לא יכללו במניין הוצאות מימון.

ליום 31 בדצמבר 2018, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה א').

4. החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב בכפוף לתנאים האמורים בשרט הנאמנות שנערך ונחתם ביום 21 במאי, 2015.

למידע נוסף בדבר תנאי אגרות החוב ראה שטר נאמנות של אגרות חוב (סדרה א') אשר פורסם בתשקיף החברה מיום 22 במאי, 2015.

ביאור 17 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
3,749	2,452
(541)	(501)
<u>3,208</u>	<u>1,951</u>

התחייבות לפיצוי פרישה
בניכוי -
יעודה שהופקדה כולל הפרשי הצמדה ורווחים שנצברו

ב. התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדיה מכוסה כדלקמן:

1. בחלקה על ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים לקופת פנסיה, לחברות ביטוח ולקופת תגמולים. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים במאזן מאחר שהם אינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

2. בחלקה על ידי ההתחייבות לפיצויי פרישה אשר אינה מכוסה על ידי ההפקדות השוטפות שבסעיף (1) לעיל. בגין חלק מההתחייבויות קיימת יעודה המופקדת על שם החברה בקופות פיצויים מוכרות.

ג. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963. בהתאם לסעיף זה הפקדות השוטפות של חברות בקבוצה בקופות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותן מכל התחייבות נוספת לעובדים.

ד. בשנת 2018 לא ביצעה החברה הערכה אקטוארית לחישוב התחייבויותיה בשל סיום יחסי עובד מעביד. עיקר עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג כאמור בסעיף ג'. החברה בחנה את הצורך בביצוע מחדש של הערכה אקטוארית והגיעה למסקנה כי אין מדובר בסכום מהותי והיא תמשיך לבצע הערכה מחדש של סכום ההתחייבות בתקופות הבאות.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

א. ערבויות

1. במסגרת ביצוע פרויקטים בתחום התשתיות, הקבוצה נדרשת, במרבית החוזים, להעמיד ערבויות שונות כמפורט להלן:

- (א) ערבות מכרז - כחלק מהתנאים להגשת המכרז לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות להבטחת התחייבויותיה על פי המכרז בשיעור של עד כ- 7% מערך ההצעה במכרז שתחולט על ידי מזמין העבודה במקרה והקבוצה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי המכרז.
- (ב) ערבות ביצוע - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידה הקבוצה בהתחייבויותיה לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של כ- 7%-2.5% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט.
- (ג) ערבות מקדמה - במכרזים בהם משלם המזמין מקדמה על חשבון התמורה הסופית על פי המכרז, נדרשת החברה להעמיד ערבות מקדמה כנגד תשלומי המקדמה האמורים.
- (ד) עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין העבודה נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות בדק/טיב בשיעור של כ- 2%-5% מהיקף הפרויקט.

ככל שחלים שינויים בהיקף הפרויקט כי אז נדרשת החברה להתאים את סכומי הערבויות המפורטים לעיל.

2. במסגרת פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, ניתנות (בהתאם לסוג הפרויקט) ערבויות ושעבודים כלהלן: משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין; שעבוד צף על מלוא הזכויות בפרויקט לרבות זכויות לקבלת כספים מרוכשי יחידות הדיור, וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מלוא הזכויות בפרויקט לרבות זכויות מכוח הסכמים עם ספקים, ביטוח וכדומה; שעבוד קבוע בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על מלוא הזכויות מכוח ההסכם עם חברת גילי ויואל לביצוע עבודות קבלניות. יציין כי למועד הדוח קיימת ערבות אישית שהועמדה על ידי בעלי השליטה לטובת פרויקט "אשכולות" בתחום הנדל"ן היזמי.

3. במסגרת רכישת מקרקעין לבניה למגורים מרשות מקרקעי ישראל, ומשרד הבינוי והשיכון, החברה העמידה ערבויות בגובה 15% ממחיר רכישת המקרקעין. סך הערבויות ליום 31 בדצמבר, 2018 מסתכמות ל- 2.7 מיליון ש"ח. בהתאם לנוהל של רשות מקרקעי ישראל, ערבויות אלה תפרענה במידה והחברה לא תעמוד בתנאי של אכלוס 80% מהמבנים תוך תקופה של 30 חודשים ממועד העמדת/רכישת המקרקעין.

4. לתאריך הדוחות הכספיים קיימות ערבויות שניתנו לביטחון כדלקמן (למעט ערבויות שאינן מוגבלות בסכום כמפורט לעיל):

אלפי ש"ח

99,806	ערבויות חוק מכר
147,257	ערבויות ביצוע
28,993	ערבויות מכרז
29,309	ערבויות בדק
5,028	ערבויות כספיות
<u>310,393</u>	

ב. שעבודים

בחברות מוחזקות נרשם שעבוד שוטף כללי על נכסיהן וכן שעבודים ספציפיים לטובת בנקים. נכון למועד חתימת הדוח אין שעבודים שוטפים לחברות אשר בשליטת החברה למעט חברת המתועשת בע"מ.

ג. איכות סביבה

פעילות החברה חשופה לסיכונים של פגיעה באיכות הסביבה בעיקר בתחומים של רעש, זיהום אויר ופליטת פסולת מוצקה, זיהום קרקע וחומרים מסוכנים. החברה משקיעה משאבים לצורך קיום התנאים הקבועים בהיתרי החציבה וברישיונות וכן לצורך קיום הוראות החוקים והתקנות הסביבתיות. להערכת הנהלת החברה היא עומדת בהוראות אלו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ד. רגולציה בענף החציבה

למועד הדוח, התקבלו מסקנות משתי ועדות שמונו על ידי משרדים ממשלתיים בנוגע לענף החציבה. ועדת ששינסקי 2 שמונתה לבחינת שיעור התמלוג הראוי על חומרי חציבה וועדת בלניקוב שמטרתה לקבוע את הדרך והנהלים הראויים להקצאת מחצבות. למיטב הערכת ההנהלה, מסקנות הוועדות לא צפויות להשפיע על המשך פעילותה של המחצבה, בשל תחרות מלאה הקיימת באזור פעילותה.

ה. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות אחרות

1. כנגד החברות המוחזקות בקבוצה הוגשו תביעות של קבלני משנה ואחרים בהיקף כולל של 56 מיליון ₪ (הסכום כולל את התביעות המפורטות בסעיפים שלהלן). החברה כללה בספריה התחייבות בגין סכומים שלהערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים יותר סביר שישולמו. מעבר לכך להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, לחברה אין חשיפה נוספת משמעותית בגין תביעות אלו.
2. במהלך חודש פברואר 2019 הוגש (על ידי עסקה משותפת המבוצעת באמצעות חברות מוחזקות בעקיפין על ידי החברה (החברות שורה בע"מ (כ- 67%) ופמקו הנדסה בע"מ (כ- 54%)), כתב תביעה בהליך הבוררות עם מזמין העבודה בפרויקט אגירה שאובה בגלבע (שותפות המוחזקת על ידי שיכון ובינוי ואלקטרה), במסגרתו נתבעים סכומים בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח, בין השאר, בגין עבודות שבוצעו ושלא שולמה תמורה עבורן, לרבות עבודות נוספות וחריגות, בגין קיזוזים שלא כדין, בגין עיכובים בלוחות זמנים באחריות המזמין, ובגין חילוט ערבות (בהיקף של 12.7 מיליון ש"ח) שבוצעה על ידי המזמין במסגרת העבודות. יובהר ויודגש כי למועד הדוח המזמין חולק על הסכומים הנתבעים כאמור ואין כל וודאות שייפסקו לטובת השותפות האמורה מלוא הסעדים הכספיים המבוקשים על ידה.
3. במהלך שנת 2016 הגישה חברה בת של החברה-גילי ויואל עזריה בע"מ - תביעה כספית כנגד רכבת ישראל לבית המשפט המחוזי בתל אביב בהיקף כספי של 160 מיליון ₪ במסגרת פרויקט מבנה 100. לאחר שניסיונות החברה לנהל מו"מ ממצה מחוץ לכותלי בית המשפט לא הבשיל לכדי פתרון. התביעה הוגשה בגין חבויות כספיות של רכבת ישראל כלפי החברה הנובעות מעבודות שביצעה החברה, בגין עלויות נוספות שנגרמו לה עקב שינויים משמעותיים בתנאי החוזה ובגין הכספים המגיעים לה ושטרם שולמו. יצוין כי הפרויקט הושלם במלואו, נמסר לשימושה של הרכבת וכן הסתיימה תקופת הבדק שנקבעה. כנגד חברת הבת הוגשה תביעה שכנגד בהיקף כספי של כ- 24.5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח מתקיים הליך של גישור בהתאם להחלטת בית משפט
4. במסגרת הפרויקט שביצעה עבור רכבת ישראל בגינו הגישה חברת הבת את תביעה המופרטת בסעיף 3 לעיל, הגיש במהלך שנת 2016 קבלן משנה של חברת הבת גילי ויואל עזריה בע"מ, תביעה כנגד גילי ויואל עזריה בע"מ ובעלי השליטה בחברה בסך של 8.7 מיליון ₪ (לפני מע"מ). התביעה עוסקת בעיקרה בעבודות שביצע קבלן המשנה במסגרת פרויקט מבנה 100, שקיימות מחלוקות לגביהן, בגינן הרכבת מסרבת לשלם את תמורתן. בשים לב לשלב שבו מצוי ההליך, ניתן להעריך בזהירות הראויה, כי לגילי ויואל עזריה טענות הגנה טובות במענה לכתב התביעה. התחייבויות קבלן המשנה הן במתכונת של גב-אל-גב אל מול הרכבת. לאור עובדה זו, הוגשה הודעה לצד שלישי נגד הרכבת בגין רובן המוחלט של הדרישות הכספיות של קבלן המשנה. בתקופת הדוח הקודמת נתקבלה בקשת הצדדים לתביעה לאחד את הדיון בתביעה זו יחד עם התביעה האמורה בסעיף 3 לעיל.
5. במהלך שנת 2018 הוגשה תביעה על ידי מנורה איזו אהרון כנגד החברה ע"ס כ- 28 מיליון ₪ עבור עבודות נוספות שלטענתה מגיעה לה תשלום עבורן מהחברה. מנורה היוותה קבלן משנה של החברה בפרויקט כביש 1, בתנאי גב אל גב (כלומר חשופים לטענות המזמין בקשר לעבודות שלהם). טענות מנורה נמצאות בחלקן בבדיקה אצל המזמין ובחלקן נדחו על ידי המזמין ולכן על פי ההסכם, להערכת החברה, מנורה לא זכאית בשלב זה לכל תמורה. לאחר שישתיים התהליך עם המזמין, החברה תערוך למנורה חשבון סופי ובו החברה תיקח בחשבון גם את חובות מנורה כלפי החברה, בין השאר בגין הפרות מצידם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - הון מניות

א. ההרכב

31 בדצמבר 2017		31 בדצמבר 2018		מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		מספר המניות		
64,125,150	500,000,000	64,125,150	500,000,000	

ב. דיבידנדים

במהלך שנת 2017 חילקה החברה דיבידנד בהיקף של 13.4 מיליון ₪ ובשנת 2016 חילקה החברה 8.8 מיליון ₪ על בסיס דוחות 2015.

ביום 19 במאי, 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, בכפוף להשלמת הנפקה לציבור, לפיה בכל שנה יחולק עד 50% מהרווח הנקי השנתי לאחר מס מפעילות נמשכת בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה, בכפוף לעמידתה בהתחייבויות פיננסיות לרבות על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

ביאור 20 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
533,407	536,385	467,391
68,884	217,134	119,319
91,947	116,167	107,178
694,238	869,686	693,888
533,407	536,385	467,391
-	-	119,319
68,884	217,134	-
91,947	116,167	107,178
694,238	869,686	693,888

א. פיצול הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

לפי סוג שירות/סחורה	
הכנסות מביצוע עבודות	
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	
הכנסות ממכירת חומרים	
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים	
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	
הכנסות ממכירת דירות שהוכרו לאורך זמן	
הכנסות ממכירת דירות שהוכרו בנקודת זמן	
הכנסות ממכירת חומרים שהוכרו בנקודת זמן	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		

			<u>עלות ביצוע עבודות</u>	א.
278,299	284,930	235,930		קבלני משנה
103,919	98,132	100,928		עלות חומרים
6,020	7,311	5,862		הוצאות בגין הטבות עובד
29,772	20,786	23,985		השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד
4,223	2,635	2,032		פחת
48,290	73,783	58,841		אחרות
470,523	487,577	427,578		

			<u>עלות דירות וקרקעות שנמכרו</u>	ב.
39,019	102,263	49,382		קבלני משנה
9,612	75,086	55,697		מקרקעין
6,296	19,803	9,530		אחרות (תכנון, ניהול, מימון)
54,927	197,152	114,609		

			<u>עלות מכירת חומרים</u>	ג.
21,064	22,063	14,176		קבלני משנה
10,056	26,442	21,774		עלות חומרים
10,370	16,865	14,435		הוצאות בגין הטבות עובד
22,555	27,620	29,564		השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד
10,154	12,590	6,490		פחת
10,631	10,978	8,526		תמלוגים ואחרות
84,830	116,558	94,965		
(1,258)	(5,922)	(873)		שינויים במלאי
83,572	110,636	94,092		

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
21,280	22,411	24,050	משכורות ותוספות סוציאליות
5,042	4,319	3,279	דמי ניהול
5,201	4,719	3,974	שירותים מקצועיים
1,454	2,411	2,084	מכרזים
2,904	3,064	3,135	פחת והפחתות
2,560	2,521	3,116	אחזקת משרד
2,771	3,228	2,611	הוצאות רכב
1,736	934	120	חובות מסופקים ואבודים
1,992	3,888	1,382	מנהלה פרויקטים
3,899	6,167	5,007	אחרות
<u>48,839</u>	<u>53,662</u>	<u>48,758</u>	סה"כ

ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
729	3,437	1,376	מנהלה
1,623	393	1,734	פרסום
<u>2,352</u>	<u>3,830</u>	<u>3,110</u>	סה"כ

ביאור 24 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
318	318	318	<u>הכנסות אחרות</u>
193	3,080	2,301	שכירות
1,525	1,242	2,132	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
<u>2,036</u>	<u>4,640</u>	<u>4,751</u>	אחרות
-	(1,000)	-	<u>הוצאות אחרות</u>
(1,218)	(19)	(11)	בגין שנים קודמות
(1,236)	(487)	(831)	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
<u>(2,454)</u>	<u>(1,506)</u>	<u>(842)</u>	אחרות
<u>(418)</u>	<u>3,134</u>	<u>3,909</u>	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 25 - הכנסות (הוצאות) מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
40	18	30
5	24	117
147	76	137
405	96	-
-	11	475
597	225	759
5	25	203
3,168	4,392	5,024
685	1,307	3,350
1,424	1,925	1,570
30	324	16
-	114	185
52	235	443
5,364	8,322	10,791
4,767	8,097	10,032

הכנסות
 ריבית מפיקדונות בבנקים
 ריבית ממס הכנסה
 ריבית מצדדים קשורים
 שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
 אחרות

הוצאות
 ריבית בגין הלוואות לא שוטפות
 ריבית בגין אגרות חוב
 ריבית בגין אשראי לזמן קצר
 עמלות ודמי ניהול לתאגידים בנקאיים
 ריבית למס הכנסה
 ריבית לצדדים קשורים
 אחרות

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות

שיעור הבעלות והשליטה ע"י
 החברה המחזיקה לתאריך
 הדוח על המצב הכספי

2017	2018	חברה מחזיקה	חברות מוחזקות
%	%		
100	100	החברה	גילי ויואל עזריה בע"מ (1)
100	100	גילי ויואל עזריה בע"מ	המגורים (ב.ר) בע"מ
80	80	החברה	ארזים (ג.י.א) בע"מ (2) אורון תעשיות 18 בע"מ (לשעבר מחצבת מיתרים) (3)
100	100	החברה	אספלט מיתרים בע"מ (3)
100	-	מחצבת מיתרים בע"מ	דרך גישה (2003) בע"מ (3)
100	-	החברה	יורו בטון בע"מ (3)
100	-	דרך גישה (2003) בע"מ	אברה (ע.ר.) בע"מ (*)
50	50	גילי ויואל עזריה בע"מ	שורה בע"מ (1)
66.67	66.67	גילי ויואל עזריה בע"מ	פמקו הנדסה בע"מ (1)
80	80	שורה בע"מ	המתועשת בע"מ (1)
50.1	50.1	גילי ויואל עזריה בע"מ	

- (*) לא פעילה.
 (1) החברות עוסקות בתחום התשתיות.
 (2) החברה עוסקת בתחום ייזום בניה למגורים.
 (3) החברות עוסקות בתחום התעשייה, ראה באור 34 א' בדבר מיזוג חברות התעשייה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. התקשרויות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה:

- (1) במסגרת הסכם המייסדים בין שורה בע"מ, פמקו הנדסה בע"מ וחברה בבעלות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת פמקו הנדסה בע"מ (חברת אינטרסטרס) נקבע כי אינטרסטרס תספק שירותי ניהול לחברה באמצעות אריק לוי שישמש כמנכ"ל חברת פמקו הנדסה בע"מ. בנוסף, נקבע כי אם יעזוב אריק לוי את תפקידו כמנכ"ל (שלא בשל נבצרות) יחול מנגנון היפרדות (BMBY) בין הצדדים למכירת הזכויות במניות החברה כאשר הצד שיוזם את ההיפרדות יחשב כמציע.
- (2) בחודש מרץ 2016, נחתם הסכם עם מר אהוד שפירא לבין החברה בקשר עם כהונתו כיו"ר חטיבת הקבלנות בחברה. להלן עיקרי ההסכם:
- א. אהוד ישמש כיו"ר חטיבת הקבלנות (הכוללת את החברות: שורה בע"מ, פמקו הנדסה בע"מ, המגורים (ב.ר.) בע"מ והמתועשת בע"מ) בתמורה לדמי ניהול חודשיים של 120,000 ₪, בתוספת מע"מ, כנגד חשבונית מס. מתוך הסכום האמור הוסכם כי 20% ישולם על ידי החברה ו-80% על ידי חברות חטיבת הקבלנות.
- ב. בנוסף לתמורה לעיל, כיו"ר חטיבת הקבלנות עד יוני 2018, היה מר שפירא זכאי למענק שנתי בהתאם לדוחות המבוקרים השנתיים, כמפורט להלן:
- 5% מהרווח הנקי של חברות חטיבת הקבלנות מהסכום העולה על 3 מיליון ש"ח, ועד לתקרה של 17 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף לכך שחטיבת הקבלנות השיגה רווח מצרפי של 5 מיליון ש"ח לפחות.
 - בנוסף, 1% מהרווח הנקי לפני מס ומפעולות נמשכות (לפני מענקים לנושאי משרה ובניכוי רווחי המיעוט) של החברה במאוחד, מסכום העולה על 15 מיליון ₪ ועד לתקרה של 50 מיליון ₪.
- החל מחודש יוני 2018 מכהן מר שפירא כמנכ"ל שורה בלבד, לאחר שמנכ"ל שורה אותה עת סיים את תפקידו. בתפקידו כמנכ"ל שורה קיבל מר שפירא בשנת 2018 סך חודשי של 80 אלפי ₪ בתוספת של סכום חד פעמי בסך של 70 אלפי ש"ח, כנגד חשבונית כדין. נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם עם מר שפירא בקשר עם תפקידו כמנכ"ל שורה.
- (3) מכוח החלטת בעלי מניות של החברה ושל חברת ארזים (ג.י.א.) בע"מ (להלן: "ארזים") מיום 29 בדצמבר 2011, הוקצו לחברה מניות בכורה בארזים, כאשר הזכות היחידה שהן מקנות הינה הזכות לקבלת דיבידנד בכורה בסך 12.5 מיליון ש"ח.

ביאור 27 - מסים על הכנסה

א. כללי

- (1) החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה").
- (2) שיעור מס חברות בשנת 2018 הינו 23%, בשנת 2017 הינו 24%, בשנת 2016 הינו 25% ובשנים 2015 ו-2014 הינו 26.5%.

(3) מידע נוסף

- ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:
- שיעור מס חברות הופחת מ- 25% ל- 24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל- 23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.
- כתוצאה מהחקיקה האמורה, חל קיטון ביתרות המסים הנדחים, נטו של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2017 בסך של כ- 65 אלפי ש"ח שנזקק כנגד הוצאות מסים לשנת 2017.
- (4) לחברה ולחברות בנות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2013.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 27 - מסים על הכנסה (המשך)

ב. מסים נדחים

(1) להלן הרכב ותנועות המסים הנדחים המוצגים במאזנים:

סך הכל	הפסדים להעברה לצרכי מס	רכוש קבוע אלפי ש"ח	הפרשי עיתוי אחרים	הפרשות לזכויות עובדים	
10,224	9,224	(1,235)	1,393	842	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד עדכון מיסים נדחים-רט"מ אורון שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
3,496	2,714	(279)	674	387	
198	-	-	198	-	
96	-	-	-	96	
<u>14,014</u>	<u>11,938</u>	<u>(1,514)</u>	<u>2,265</u>	<u>1,325</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד עדכון מיסים נדחים-רט"מ אורון השפעת יישום לראשונה של תקן IFRS 15
1,955	2,356	285	(502)	(184)	
(243)	-	-	(243)	-	
(287)	-	-	(287)	-	
<u>15,439</u>	<u>14,294</u>	<u>(1,229)</u>	<u>1,233</u>	<u>1,141</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

(2) המסים הנדחים מוצגים במאזנים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
16,098	17,071
(2,084)	(1,632)
<u>14,014</u>	<u>15,439</u>

במסגרת רכוש שאינו שוטף
במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 27 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח מפעולות רגילות כפי שנזקף בדוחות הרווח והפסד

<u>לשנה שהסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
11,866	(382)	סה"כ רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
24%	23%	שיעור מס סטטוטורי
2,848	(88)	הוצאות מס לפי שיעור מותרות בניכוי
352	179	הוצאות לא מוכרות
298	1,292	סכומים בגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
(1)	(469)	הכנסות פטורות
65	-	התאמות עקב שינויים בשיעורי המס
18	-	התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מיסים שוטפים
-	(128)	משנים קודמות
17	(8)	מיסים בגין שנים קודמות
		אחרים
<u>3,597</u>	<u>778</u>	מסים על ההכנסה בגין שנת הדיווח

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות מול צדדים קשורים

<u>ליום 31 בדצמבר,</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
3,527	2,796	במסגרת רכוש שוטף:
322	-	לקוחות
		חייבים ויתרות חובה
100	128	במסגרת התחייבויות שוטפות:
698	414	ספקים ונותני שירותים
		זכאים ויתרות זכות

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>			
464	7,632	16,938	הכנסות
444	7,121	15,212	עלות ההכנסות
819	106	232	עלות העבודות והמכירות
5,887	4,393	4,531	הוצאות הנהלה וכלליות (*)

(*) כולל תגמול לבעלי עניין כמפורט בסעיף ג' להלן.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. תגמול הניתן לאנשי מפתח ניהוליים, אשר הוכר כהוצאה במהלך השנה, על פי סוגי הטבות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
9,739	7,421	3,764	הטבות עובד - שכר, דמי ניהול, מענקים ונלוות לשכר מתוך סכום זה, הטבות לטווח ארוך - הטבות בגין פיטורין מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל
130	130	130	
6	6	3	
5,259	3,125	3,150	מתוך הסכומים לעיל, שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה מתוך סכום זה, הטבות לטווח ארוך - הטבות בגין פיצויי פיטורין מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל
130	130	130	
2	2	2	

ד. עסקאות עם בעלי שליטה:

1. הסכמי העסקה וניהול:

ביום 1 במרץ 2015, התקשרה החברה עם גילי עזריה (להלן: "גילי") ויואל עזריה (להלן: "יואל") (באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאות) (להלן ביחד בסעיף זה: "חברות הניהול") בהסכמים לקבלת שירותי ניהול (להלן בסעיף זה: "הסכמי הניהול" או "הסכם הניהול"). במסגרת הסכמי הניהול, גילי ויואל יעניקו לחברה שירותי ניהול בתפקיד מנכ"לים משותפים בחברה. בנוסף, חברת גילי ויואל עזריה בע"מ, אשר הינה חברה בת של החברה (להלן בסעיף זה: "החברה הקבלנית"), התקשרה עם כל אחד מה"ה גילי ויואל בהסכמי עבודה לפיהם גילי ויואל יכהנו כמנכ"לים משותפים ודירקטורים בחברה הקבלנית (להלן ביחד בסעיף זה: "הסכמי העבודה").

השירותים אותם מעניקים גילי ויואל במסגרת הסכמי הניהול והסכמי העבודה, כוללים:

- **שירותי ניהול של מנכ"לים משותפים בחברה אשר תמורתם כוללת:**

- שכר חודשי - בסך של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדון, לכל חברת ניהול. התמורה זו כוללת, בין היתר, עלויות אחזקת הרכב לרבות גילום, הוצאות רכב, ביטוחים, שווי, אגרות ורישוי וכיו"ב והיא בנוסף לתמורה בגין כהונתם של גילי ויואל כמנכ"לים משותפים ודירקטורים בחברה הקבלנית.
- בונוס שנתי- בסך השווה ל- 5% מהרווח השנתי לפני מס מפעולות נמשכות בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בגין חלק הרווח העולה על 15 מיליון ש"ח ועד לתקרה של 50 מיליון ש"ח לכל חברת ניהול.
- החזר הוצאות ועד 30 ימי חופשה בשנה לכל חברת ניהול

הסכמי הניהול בלבד (בנוסף להסכמי ההעסקה שקיימים זה מכבר בחברה הקבלנית כמתואר להלן) ייכנסו לתוקף רטרואקטיבית החל מיום 1 בינואר 2015, בכפוף לכך כי החברה תהפוך להיות חברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999. בהתאם להקלה הקבועה בתקנה 1(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, ההתקשרויות עם גילי ויואל כאמור יבאו לאישור מחדש בתום חמש שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית בחודש מאי 2015.

- **תפקיד מנכ"לים משותפים ודירקטורים בחברה הקבלנית - יואל עזריה וגילי עזריה משמשים כמנכ"לים משותפים ודירקטורים בחברה הקבלנית. למועד אישור דוחות כספיים מאוחדים אלה, התגמולים עבור עבודתם כאמור כוללים, עבור כל אחד:**
 - שכר חודשי - בסך של 65 אלפי ש"ח (שכר חודשי ברוטו).
 - הטבות נוספות - כולל טלפון סלולרי, רכב בהתאם לבחירתם, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות וימי חופשה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

1. הסכמי העסקה וניהול: (המשך)

הסכמי הניהול - כל צד להסכמי הניהול זכאי להביא הסכמי הניהול לסיום על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל עת ומכל סיבה שהיא, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 90 יום מראש (להלן: "הודעה מוקדמת" ו-"תקופת הודעה מוקדמת", בהתאמה). החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא את הסכמי הניהול לידי סיום לאלתר, חרף תקופת ההודעה המוקדמת, או להביאו לידי סיום בכל עת במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובמקרה כזה תשלם החברה לחברות הניהול תשלום מלא עבור יתרת תקופת ההודעה המוקדמת בה, בהוראת החברה, לא ניתנו שירותי הניהול בפועל. בנוסף, חרף האמור לעיל, החברה או חברות הניהול, רשאיות, על פי שיקול דעתן הבלעדי, לבטל את הסכמי הניהול לאלתר, במקרים בהם: (א) צד הפר את הסכם הניהול הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה בתוך 30 ימי עסקים ממועד הודעה על כך בכתב לצד המפר; (ב) הוצא צו עיקול או צו הוצאה לפועל ביחס לנכסי הצד האחר או חלק מהותי מהנכסים אשר בבעלותו ו/או בשימוש ו/או המוחזקים על ידיו, אלא אם הצו האמור בוטל תוך 90 יום ממועד הוצאתו; (ג) הוגשה בקשה לפירוק צד או מינוי של מפרק זמני או אחר או מינוי של כונס נכסים או אחר, ביחס לכל נכסי צד או חלק מהותי מהם, אלא אם הליכים אלו בוטלו תוך 90 יום מתאריך פתיחתם.

הסכמי העסקה - החברה הקבלנית רשאית להביא לסיום הסכמי העבודה בהודעה מוקדמת על פיטורין 6 חודשים מראש. חלף כך, החברה הקבלנית רשאית להביא לסיום העסקתם לאלתר, וללא הודעה מוקדמת, במקרים הבאים: (א) אם הופרו הוראות הסכמי העסקה; (ב) אם גילי או/ו יואל הורשעו כדין בפסק דין סופי בעבירה שיש עמה קלון; (ג) במקרה של היעדרות ממושכת ובלתי מוצדקת ממקום העבודה; (ד) במידה והיה במעשה ו/או במחדל של גילי או/ו יואל משום מעילה באמון ו/או מעשה תרמית ו/או פעולה מתוך ניגוד אינטרסים של החברה הקבלנית לקידום אינטרס פרטי של גילי או/ו יואל. במקרה של התפטרות, על גילי או/ו יואל להודיע על רצונם בסיום עבודתם לפחות 30 יום מראש ובכתב.

2. בחברה בת של החברה מועסקים שני שכירים הקשורים לבעלי השליטה, בעלות חודשית כוללת של 43 אלפי ש"ח.

3. לעניין ערבויות של בעלי השליטה ראה ביאור 18 א(2).

4. נוהל לסיווג עסקאות זניחות:

ביום 30 באוגוסט, 2015 אישר דירקטוריון החברה קווים מנחים וכללים לסיווג "עסקה זניחה" בקשר עם עסקאות/אות בעלי עניין. כללים אלו ישמשו, בין היתר, לבחינת הצורך לגילוי בדוח התקופתי ולבחינת היקף הגילוי כאמור וכן את הצורך בדיווח השוטף.

(1) תנאים לסיווג של עסקת בעלי עניין כ"עסקה זניחה"

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעלי עניין תיחשב כעסקה זניחה אם היא עונה במצטבר לכל התנאים שלהלן:

1. העסקה איננה "עסקה חריגה", דהיינו, העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה;

2. עסקת בעלי עניין תעמוד בשני הפרמטרים הבאים:

(א) העסקה הינה בשיעור שלא עולה על 1% (אחד אחוז) מאמת המידה הרלוונטית כמפורט בסעיף ב להלן (אמת מידה אחת או יותר, אם וככל שרלוונטי לעסקה); ובנוסף -

(ב) היקף העסקה אינו עולה על סך של 500,000 ש"ח (חמש מאות אלף ש"ח), כשסכום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד המחירים לצרכן שפורסם בסמוך לפני מועד אישור נוהל זה.

קבוצת אורן אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

4. נוהל לסיווג עסקאות זניחות: (המשך)

(1) תנאים לסיווג של עסקת בעלי עניין כ"עסקה זניחה" (המשך)

3. בכל עסקה כאמור שייבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת כמפורט להלן, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, של קבוצת אורן אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "הדוחות הכספיים"):

(א) עסקאות שכירות של נכסי מקרקעין - היקף ההתקשרות מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים;

(ב) התקשרות לרכישה / מכירה ו/או קבלה של שירותים (יובהר כי במקרה של קבלת שירותי ניהול וייעוץ בקשר עם הנהלה בכירה, אלו לא ייחשבו כשירותים אשר מהווים "עסקה זניחה" לצורך נוהל זה) ו/או מוצרים - היקף ההתקשרות מול סך מחזור המכירות השנתי הכלול בדוחות הכספיים;

(ג) ברכישת נכס קבוע - היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים;

(ד) במכירת נכס קבוע - הרווח/ההפסד מהעסקה מול הרווח/ההפסד השנתי כמשתקף בדוחות הכספיים.

4. עסקת בעל עניין תיבחן בפני עצמה, אולם אם העסקה מהווה שלב, מכלול או חלק מעסקאות אחרות שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי החברה במהלך 12 החודשים שקדמו להתקשרות בה או 12 החודשים שלאחריה - תבוצע בחינה אחת לכלל העסקאות כאמור, במשותף; בעסקאות רב שנתיות תיבחן זניחות העסקה על בסיס שנתי.

5. בעסקאות מתמשכות (לדוגמא, השכרת נכס על פני מספר שנים) תיבחן זניחותה של העסקה על בסיס שנתי (לדוגמא, האם דמי השכירות השנתיים עולה על אמת המידה הרלוונטית לעיל).

6. במקרה בו בעסקה מסוימת אין לחברה את מלוא הזכויות והחובות בעסקה, תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.

7. במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי וועדת הביקורת, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1% (אחד אחוז) וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 500,000 ש"ח (חמש מאות אלף ש"ח) כשסכום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד המחירים לצרכן שפורסם בסמוך לפני מועד אישור נוהל זה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

4. נוהל לסיווג עסקאות זניחות (המשך):

(2) מתכונת אישור עסקאות זניחות

וועדת הביקורת תבחן כל עסקה כאמור או תגבש אמות מידה בהתאם להוראות חוק החברות, על מנת לקבוע אם עסקת בעל העניין איננה "עסקה חריגה" כמפורט בסעיף 1א לעיל.

1. ביום 8 בפברואר 2016 וביום 22 בפברואר 2016 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות חברות מוחזקות של החברה - שורה בע"מ, פמקו הנדסה בע"מ, המגורים (ב.ר.) בע"מ והמתועשת בע"מ (חברות אשר החברה מחזיקה ב- 67%, 53.5%, 100% ו- 50.1%, בהתאמה, מהונן המונפק) (להלן בס"ק זה, כל החברות ביחד - "החברות המוחזקות") בהסכם שכירות עם חברה בבעלות מלאה של בעלי השליטה בחברה, לשם שכירות מבנה משרדים בקיסריה ("המושכר") המיועד לשמש כמטה חטיבת הקבלנות של הקבוצה, בהתאם למקובל לעסקאות מסוג זה ובתנאי שוק. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

השטח הכולל של המושכר (ברוטו) הינו כ- 1,100 מ"ר והוא מועמד לחברות המוחזקות בתמורה חודשית כוללת (מצטברת) של 67,500 ש"ח (צמוד למדד חודש אפריל 2016) לתקופה של 5 שנים עם אופציה לחברה להארכה נוספת של 5 שנים. המושכר הועמד לחברות המוחזקות החל מיולי 2016.

2. בחודש מאי 2017 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה עם אי פרינט צילומים והעתקות בע"מ (להלן: "אי פרינט"), חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה בחברה (50%) המספקת מגוון שירותי צילום והדפסה למגוון גופים וחברות. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999. התקשרות החברה וחברות הקבוצה עם אי פרינט מבוצעת ותבוצע על פי הצורך לקבלת שירותי הדפסה, צילום וכריכה במסגרת פעילויותיה השונות, ובכלל כך של תכניות עבודה בפרויקטים שונים, הדמיית, תשריטים וכיו"ב. ההתקשרות אושרה על בסיס מחירון של אי פרינט, באופן שבמקרה בו אי פרינט תערוך שינוי (כלפי מעלה) במחירון בשיעור העולה על 5% במצטבר או במקרה שבו יעלה היקף התשלומים לאי פרינט על 2,500 אלפי ש"ח, תבצע הנהלת החברה בחינה נוספת של תנאי המחירון למול שתי הצעות מתחרות (לכל הפחות), שתהיינה רלוונטיות באותה עת. היקף התקשרות חברות הקבוצה עם אי פרינט במהלך השנים 2018 ו- 2017 הסתכם בסך כולל של כ- 489 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) וכ- 598 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאמה.

3. ביום 17 ביולי 2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, את התקשרותה של המתועשת בע"מ (חברת בת בשליטת החברה) עם חברת בארות אנרגיה בע"מ (חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה), במסגרתה תשמש המתועשת כקבלן מבצע לבניית מבנה משרדים בשטח כולל של כ- 6,000 מ"ר. למועד הדוח הסתיימו העבודות והסתכמו לסך כולל של כ- 23 מיליון ₪. ההתקשרות אושרה כעסקה אשר אינה "עסקה חריגה", כמשמעותה בחוק החברות התשנ"ט - 1999.

4. ביום 7.1.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה וחברות מוחזקות של החברה (ארזים (ג.י.א.) בע"מ, אורון תעשיות 18 בע"מ, גילי ויואל עזריה בע"מ) בהסכם שכירות מבנה משרדים "בית דניאל" בבאר שבע מול חברת בארות אנרגיה בע"מ (חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה), במסגרתה שוכרות החברה והחברות הבנות שטחים במבנה המשרדים לתקופה של 10 שנים עם אופציה להארכת השכירות ב- 10 שנים נוספות. סה"כ היקף המושכר עומד על כ- 2,070 מ"ר ובהיקף תשלום כולל (דמי שכירות + דמי ניהול) בסך של כ- 153 אלפי ₪ לכל חודש שכירות. ההתקשרות אושרה כעסקה אשר אינה "עסקה חריגה", כמשמעותה בחוק החברות התשנ"ט - 1999.

קבוצת אורן אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכויי שוק (סיכון מדד תשומות הבניה וסיכון מדד תשומות הסלילה), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

1. סיכויי שוק

- (א) חשיפה לשינויים בשערי ריבית
הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה הינן לרוב בריבית משתנה ולפיכך עלייה בשיעור הריבית בהלוואות אלו עשויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולשחיקה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף, עלייה בשיעור הריבית עשויה לגרום להשפעה כללית על המשק ולקוחות הקבוצה.
- (ב) חשיפה לשינויים במדד תשומות הבניה ומדד תשומות הסלילה
הקבוצה חשופה לעלייה במדדים המפורטים לעיל אשר שינויים בהם עלולים להשפיע על התחייבויותיה של הקבוצה הן ביחס למוסדות פיננסיים, הן ביחס למזמיני עבודה והן ביחס לביצוע עבודות הבניה והתשתיות וייקור העלויות.
- (ג) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

<u>מבחן רגישות לשינויים במדד תשומות הסלילה</u>			
<u>רווח (הפסד) מהשינוי</u>			
<u>עליית מדד של 10%</u>	<u>עליית מדד של 5%</u>	<u>ירידת מדד של 5%</u>	<u>ירידת מדד של 10%</u>
<u>אלפי ש"ח</u>			
1,879	940	(940)	(1,879)
460	230	(230)	(460)

2018

2017

<u>מבחן רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה</u>			
<u>רווח (הפסד) מהשינוי</u>			
<u>עליית מדד של 10%</u>	<u>עליית מדד של 5%</u>	<u>ירידת מדד של 5%</u>	<u>ירידת מדד של 10%</u>
<u>אלפי ש"ח</u>			
8,750	4,375	(4,375)	(8,750)
6,294	3,147	(3,147)	(6,294)

2018

2017

השינויים שנבחרו במשנת הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשנת סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה (בעיקר מיתרות לקוחות והכנסות לקבל) ומהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים. לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. לקבוצה מדיניות על מנת להבטיח שמכירות סיטונאיות של מוצריה מבוצעות ללקוחות, שלהם היסטוריית אשראי נאותה. כל הפקדונות והמזומנים שבבעלות החברה מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל. למידע נוסף ראה ביאור 7'.

3. סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים. הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (כולל ריביות) על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

31 בדצמבר, 2018

עד שנה	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ
עד שנה	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ
עד שנה	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ
עד שנה	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ
168,862	-	-	-	-	-	-	168,862
176,441	-	-	-	-	124,985	-	51,456
124,859	-	-	-	39,874	41,621	-	43,364
18,980	973	2,286	2,227	2,404	8,702	2,388	-
6,047	-	-	-	-	6,047	-	-
<u>495,189</u>	<u>973</u>	<u>2,286</u>	<u>2,227</u>	<u>42,278</u>	<u>181,355</u>	<u>266,070</u>	<u>266,070</u>

31 בדצמבר, 2017

עד שנה	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ
עד שנה	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ
עד שנה	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ
עד שנה	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ	מס' כ"כ
152,280	-	-	-	-	-	-	152,280
76,236	-	-	-	-	-	-	76,236
235,291	-	-	-	-	159,330	-	75,961
168,168	-	-	39,760	41,282	42,802	44,324	-
5,822	-	-	-	-	5,822	-	-
6,873	-	-	-	-	6,873	-	-
<u>644,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,760</u>	<u>41,282</u>	<u>214,827</u>	<u>348,801</u>	<u>348,801</u>

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים

31 בדצמבר, 2018								
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לדולר	בהצמדה ליורו	פריים	בהצמדה למדד תשומות הסלילה	בהצמדה למדד תשומות הבנייה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח								
								<u>נכסים שוטפים</u>
86,817	80,675	1,555	1,458	3,129	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
25,384	10,117	-	-	15,267	-	-	-	פיקדונות
216,950	122,836	746	-	-	18,793	67,078	7,497	לקוחות והכנסות לקבל
2,263	2,263	-	-	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
<u>87,675</u>	<u>58,674</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,535</u>	<u>-</u>	<u>26,466</u>	<u>-</u>	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
<u>419,089</u>	<u>274,565</u>	<u>2,301</u>	<u>1,458</u>	<u>20,931</u>	<u>18,793</u>	<u>93,544</u>	<u>7,497</u>	הלוואות וחייבים סה"כ נכסים
								<u>התחייבויות שוטפות</u>
178,829	-	-	-	178,829	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
39,075	39,075	-	-	-	-	-	-	חלות שוטפת של אגרות חוב
168,862	168,862	-	-	-	-	-	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
86,684	86,551	133	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
78,499	78,499	-	-	-	-	-	-	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
16,592	-	-	-	16,592	-	-	-	אגרות חוב התחייבויות פיננסיות
6,047	-	-	-	-	-	6,047	-	אחרות לזמן ארוך
<u>574,588</u>	<u>372,987</u>	<u>133</u>	<u>-</u>	<u>195,421</u>	<u>-</u>	<u>6,047</u>	<u>-</u>	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
<u>(155,499)</u>	<u>(98,422)</u>	<u>2,168</u>	<u>1,458</u>	<u>(174,490)</u>	<u>18,793</u>	<u>87,497</u>	<u>7,497</u>	סה"כ התחייבויות נכסים בניכוי התחייבויות

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר, 2017

<u>סה"כ</u>	<u>ללא הצמדה</u>	<u>בהצמדה לדולר</u>	<u>בהצמדה לירו</u>	<u>פריים</u>	<u>בהצמדה למדד תשומות הסלילה</u>	<u>בהצמדה למדד תשומות הבנייה</u>	<u>בהצמדה למדד המחירים לצרכן</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>								
169,713	123,465	-	533	45,715	-	-	-	<u>נכסים שוטפים</u>
17,132	7,738	-	-	9,394	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
217,323	85,932	11,891	11,013	-	4,599	47,025	56,863	פיקדונות
2,123	2,123	-	-	-	-	-	-	לקוחות והכנסות לקבל
								חייבים ויתרות חובה
29,772	2,906	-	-	400	-	26,466	-	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
436,063	222,164	11,891	11,546	55,509	4,599	73,491	56,863	הלוואות וחייבים
								סה"כ נכסים
235,291	-	-	-	235,291	-	-	-	<u>התחייבויות שוטפות</u>
39,060	39,060	-	-	-	-	-	-	אשראי מתאגידים
152,280	152,210	-	-	-	-	-	70	בנקאיים ואחרים
76,236	62,979	-	30	9,550	-	3,677	-	חלות שוטפת של אגרות חוב
								התחייבויות לספקים
117,971	117,971	-	-	-	-	-	-	ולנותני שירותים
5,822	-	-	-	5,822	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
6,873	-	-	-	-	-	6,873	-	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
633,533	372,220	-	30	250,663	-	10,550	70	אגרות חוב
(197,470)	(150,056)	11,891	11,516	(195,154)	4,599	62,941	56,793	התחייבויות פיננסיות
								אחרות לזמן ארוך
								התחייבויות בגין עבודות
								בחוזי הקמה
								סה"כ התחייבויות
								נכסים בניכוי התחייבויות

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - רווח למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
19,206	11,600	3,328

רווח לשנה שמיוחס לבעלים של החברה האם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפים		
65,125	65,125	65.125

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

ביאור 31 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שוויים הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
- רמה 2:** נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3:** נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

ב. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי

להלן פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	2017	2018	
161,554	111,150	157,031	117,574	התחייבויות פיננסיות אגרות חוב סדרה א'

ביאור 32 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

מפורטים להלן מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS 8:

- תחום התשתיות - הכולל בעיקר ביצוע של פרויקטים בתחום ההנדסה האזרחית, והקמת תשתיות ומבנים בישראל.
- תחום הנדל"ן היזמי למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון בנייה ושיווק של יחידות דיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018					
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות	
693,888	-	107,178	119,319	467,391	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות סה"כ הכנסות מגזר
-	(44,168)	18,404	-	25,764	
<u>693,888</u>	<u>(44,168)</u>	<u>125,582</u>	<u>119,319</u>	<u>493,155</u>	
<u>57,609</u>	<u>4,958</u>	<u>12,444</u>	<u>770</u>	<u>39,437</u>	תוצאות מגזר הוצאות שלא הוקצו למגזרים הוצאות מימון, נטו הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו הפסד לפני מס
51,868					
10,032					
(3,909)					
<u>(382)</u>					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017					
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות	
869,686	-	116,167	217,134	536,385	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות סה"כ הכנסות מגזר
-	(21,128)	20,828	-	300	
<u>869,686</u>	<u>(21,128)</u>	<u>136,995</u>	<u>217,134</u>	<u>536,685</u>	
<u>74,321</u>	<u>3,057</u>	<u>5,139</u>	<u>20,361</u>	<u>45,764</u>	תוצאות מגזר הוצאות שלא הוקצו למגזרים הוצאות מימון, נטו הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו רווח לפני מס
57,492					
8,097					
(3,134)					
<u>11,866</u>					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016					
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות	
694,238	-	91,947	68,884	533,407	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות סה"כ הכנסות מגזר
-	(38,804)	15,479	-	23,325	
<u>694,238</u>	<u>(38,804)</u>	<u>107,426</u>	<u>68,884</u>	<u>556,732</u>	
<u>85,216</u>	<u>9,311</u>	<u>7,796</u>	<u>14,014</u>	<u>54,095</u>	תוצאות מגזר הוצאות שלא הוקצו למגזרים הוצאות מימון, נטו הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו רווח לפני מס
50,701					
4,767					
418					
<u>29,330</u>					

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. מידע נוסף לתוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018					
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	הנדל"ן היזמי מגורים	תשתיות	
11,656	388	8,162	204	2,902	פחת והפחתות הכנסות ריבית הוצאות ריבית
759	28	38	-	693	
<u>10,791</u>	<u>5,053</u>	<u>601</u>	<u>2,434</u>	<u>2,703</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017					
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	הנדל"ן היזמי מגורים	תשתיות	
18,289	240	14,820	178	3,051	פחת והפחתות הכנסות ריבית הוצאות ריבית
225	-	-	-	225	
<u>8,322</u>	<u>4,507</u>	<u>505</u>	<u>127</u>	<u>3,183</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016					
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	הנדל"ן היזמי מגורים	תשתיות	
17,281	79	12,478	158	4,566	פחת והפחתות הכנסות ריבית הוצאות ריבית
597	40	-	-	557	
<u>5,364</u>	<u>346</u>	<u>1,626</u>	<u>1,711</u>	<u>1,681</u>	

ד. נכסי והתחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018					
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	הנדל"ן היזמי מגורים	תשתיות	
756,569	32,831	130,326	249,019	344,393	נכסי במגזר התחייבויות המגזר
<u>606,456</u>	<u>120,943</u>	<u>52,494</u>	<u>181,725</u>	<u>251,294</u>	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ד. נכסי והתחייבויות המגזר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017				
תשתיות	הנדל"ן היזמי	תעשייה אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ
335,645	297,572	148,280	63,016	844,513
249,690	221,765	61,774	160,703	693,932

נכסי במגזר
התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016				
תשתיות	הנדל"ן היזמי	תעשייה אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ
324,677	310,875	112,010	41,397	788,959
248,359	261,106	49,794	74,047	633,306

נכסי במגזר
התחייבויות המגזר

ה. לקוחות עיקריים

% הכנסות מהלקוח מסך הכנסות				
מגזר	2018	2017	2016	
תשתיות	(*)	12.8%	43%	לקוח א'
תשתיות	(*)	14%	(*)	לקוח ב'
תשתיות	9%	(*)	(*)	לקוח ג'
תשתיות	6.4%	(*)	(*)	לקוח ד'

(*) פחות מ- 5%.

באור 33 - התקשרויות מהותיות

א. ביום 31 במאי, 2018 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר התקשרותה של המגורים בהסכמים עם חברת מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ, לביצוע עבודות בשני פרויקטים הכוללים, בין היתר, עבודות הריסה ובניה בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 38/3 בגבעתיים, של כ- 83 יחידות דיור, בתמורה כספים (ברוטו) בסך כולל של כ- 76 מיליון ש"ח (ובתוספת מע"מ).

ב. ביום 22 ביולי, 2018 פרסמה החברה זימון אסיפה כללית שעל סדר יומה מינוי גב' שרון שוופי כדירקטורית חיצונית לתקופת כהונה שניה וכן למינוי דניאל ברנשטיין כדירקטור חיצוני לתקופת כהונה ראשונה. באסיפה שהתקיימה ביום 26 ביולי, 2018 אושר מינוים של המועמדים כאמור לכהונה כדירקטורים חיצוניים.

ג. בהמשך לפרטים בדוח הכספי השנתי לשנת 2017 בדבר בחינת אפשרויות למימוש מגרש ברעננה (נאות שדה) (להלן: "המגרש") בבעלותה של חברת בת של החברה, חברת ארזים (ג.י.א.) בע"מ (חברה בשליטה של 80% החברה) (להלן: "ארזים"), התקשרה ארזים עם צד ג' בהסכם למכירתו של המגרש בסכום כולל (ברוטו) של כ-43.7 מיליון ש"ח ובתוספת מע"מ כדין. המכירה הניבה רווח לפני מס, בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח.

ד. ראה באור 26 ב בדבר התקשרויות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

ה. בשנת 2017, חברת ארזים (ג.י.א.) בע"מ, חברה בת של החברה, זכתה במכרז במסגרת מחיר למשתכן לבניית 176 יח"ד במבשרת ציון. בנוסף לזכייה של 284 יח"ד בבאר שבע (פרוייקט סיגליות) במסגרת זו, נכון למועד הדוח החלה החברה בבנייה ושיווק פרוייקט סיגליות בבאר שבע והינה נמצאת בשלבים לקבלת היתר בנייה בפרוייקט במבשרת ציון.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. עד ליום 31 במרץ, 2018 פעלה הקבוצה בתחום פעילות התעשייה באמצעות חברות בנות (מחצבת מיתרים, יורו בטון, דרך גישה ואספלט מיתרים). כאשר למועד הדוח, החל מיום 1.4.2018, פועלת הקבוצה בתחום זה באמצעות אורון תעשיות 18 בע"מ (לשעבר מחצבת מיתרים) שהינה החברה הקולטת בתהליך מיזוג שבוצע לצורך הליך שינוי מבנה שנערך על פי הוראות סעיפים 103 ו- 104 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961. הליך שינוי המבנה כאמור נערך, בין היתר, במטרה לאחד פונקציות ניהוליות ותפעוליות תוך ניצול יעיל יותר של משאבי יכולות כל אחת מהחברות כאמור וצמצום הוצאות (תחת מיזוג כל החברות לתוך חברת אחת). למועד הדוח התקבלו האישורים מרשות המס ורשם החברות.
- ב. ביום 21 ביוני, 2018 הודיעה Maalot Standard & Poor's על הורדת דירוג אגרות החוב של החברה (סדרה א') שבמחזור מדירוג ilA- ל"דירוג ilBBB+". כתוצאה מכך, החל ממועד הורדת הדירוג התווסף לשיעור הריבית השנתית של יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') של החברה תוספת ריבית בשיעור של 0.25% (כך ששיעור הריבית השנתית למועד הדוח עומדת על 4.15%).
- ג. ביום 25 ביולי, 2018 פרסמה החברה דיווח מידי בדבר הפסקת עבודות בפרויקט אגירה שאובה בגלבע, בו פועלת החברה כקבלן משנה, כתוצאה מאירוע שבמסגרתו קיפח את חייו עובד המועסק על ידי קבלן משנה המבצע עבודות עבור החברה בפרויקט, ונפצעו מספר עובדים נוספים. ביום 6 באוגוסט, 2018 חודשו העבודות בפרויקט, לאחר שהופסקו לתקופה של 24 ימים. כמו כן, לשלמות התמונה יצוין כי למועד הדוח נמשכת חקירת האירוע על ידי הגורמים המוסמכים. למועד הדוח, בהתחשב, בין היתר, בכך שעבודות החברה בפרוייקט הסתיימו, מעריכה החברה כי לא צפויה השלכה מהותית על פעילותה כתוצאה מהאירוע.
- ד. בקשר עם תביעה שהגישה החברה בפרויקט אגירה שאובה בגלבע ראו באור ה.18.2.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי נפרד
לשנת 2018

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
באר שבע

א.ג.נ.,

הנדון: **דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר**
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

חיפה, 26 במרץ, 2019

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

59,089	28,788
42,274	30,847
6,187	6,755
107,550	66,390

99,722	101,864
132,664	134,684
2,200	1,439
945	1,279
3,445	1,988
238,976	241,254

346,526	307,644
---------	---------

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
הלוואות לחברות מאוחדות
חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
נכסי מיסים נדחים
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
מיסים לשלם
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

39,060	39,075
2,140	1,317
254	485
12,747	10,095
54,201	50,972

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
התחייבות מיסים נדחים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

117,971	78,499
259	-
118,230	78,499

הון

הון מניות רגילות
פרמיה
עודפים
קרן הון בגין הטבות עובדים
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

6,513	6,513
64,125	64,125
103,409	107,487
48	48
174,095	178,173

346,526	307,644
---------	---------

סה"כ התחייבויות והון

26 במרץ 2019

אלון הרפז
סמנכ"ל כספים

יואל עזריה
מנכ"ל משותף-דירקטור

גילי עזריה
מנכ"ל משותף-דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
7,680	9,305	12,473	הכנסות מדמי ניהול
1,620	1,620	1,620	הכנסות מזכיונות כרייה
9,300	10,925	14,093	רווח גולמי
13,336	14,532	19,731	הוצאות הנהלה וכלליות
(507)	(308)	-	הכנסות אחרות
12,829	14,224	19,731	סה"כ הוצאות הפעלה
(3,529)	(3,299)	(5,638)	הפסד מפעולות רגילות
7,145	8,862	9,907	הכנסות מימון
3,262	4,508	5,053	הוצאות מימון
3,883	4,354	4,854	הכנסות מימון, נטו
18,878	10,756	4,037	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
19,232	11,811	3,253	רווח לפני מסים על הכנסה
(26)	(211)	75	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
19,206	11,600	3,328	רווח לשנה
(66)	59	-	רווח (הפסד) כולל אחר
19,140	11,659	3,328	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת
			רווח כולל לשנה

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
19,206	11,600	3,328
(18,878)	(10,756)	(4,037)
1,692	1,706	1,845
(217)	(171)	(288)
(507)	-	-
273	382	213
<u>(3,883)</u>	<u>(4,354)</u>	<u>(4,854)</u>
<u>(2,314)</u>	<u>(1,593)</u>	<u>(3,793)</u>
424	(2,773)	(190)
(366)	816	(879)
2,118	(2,039)	782
<u>2,176</u>	<u>(3,996)</u>	<u>(4,080)</u>
(898)	(397)	2
<u>(1,036)</u>	<u>(5,986)</u>	<u>(4,078)</u>
(842)	(840)	-
(648)	(440)	(666)
(71,756)	(51,144)	9,407
5,757	9,232	9,529
<u>(67,489)</u>	<u>(43,192)</u>	<u>18,270</u>
-	-	-
-	-	-
-	102,208	-
-	(14,000)	(39,000)
(10,200)	-	-
(2,771)	(4,502)	(5,493)
(8,800)	(13,400)	-
<u>(21,771)</u>	<u>70,306</u>	<u>(44,493)</u>
(90,296)	21,128	(30,301)
128,257	37,961	59,089
<u>37,961</u>	<u>59,089</u>	<u>28,788</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
 פחת והפחתות
 מסים נדחים, נטו
 רווח ממימוש השקעות בתאגידים מוחזקים
 הוצאות מיסים
 הכנסות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך
 גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
 גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות

מיסים שהתקבלו (ששולמו)

מזומנים נטו, לפעילות שוטפת

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

רכישת נכסים בלתי מוחשיים
 רכישת נכסים קבועים
 פרעון (מתן) הלואות לחברות מוחזקות, נטו
 ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הלוואות שהתקבלו מחברות מוחזקות, נטו
 בהנפקת מניות, נטו
 הנפקת אגרות חוב, נטו
 פרעון אגרות חוב
 רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 בחברות מוחזקות
 ריבית ששולמה
 חלוקת דיבידנד
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

במהלך שנת 2018 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 43 אלפי ש"ח באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח
 האמורה (בשנת 2017 - 135 אלפי ש"ח).

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

- א. **כללי:**
- (1) **כללי**
המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.
- (2) **הגדרות**
החברה - קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ.
חברות מאוחדות - כהגדרתן בבאור 1ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018.
- (3) **מדיניות חשבונאית**
המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מאוחדות, כמפורט להלן:
- א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מאוחדות.
- ב. השקעות בחברות מאוחדות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המאוחדות, לרבות מוניטין.
- ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מאוחדות.
- ד. חלק החברה בתוצאות חברות מאוחדות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המוצגות בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מאוחדות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
- ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מאוחדות.
- ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מאוחדות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מאוחדות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מאוחדות והשקעות בחברות מאוחדות.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיות

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיות לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר				
2017		2018		
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	
אלפי ש"ח				
59,089	-	28,788	-	נכסים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בעלות מופחתת:
174,938	-	165,531	-	מזומנים ושווי מזומנים
5,598	-	6,538	-	הלוואות לחברות מאוחדות
239,625	-	200,857	-	חייבים ויתרות חובה
				סה"כ נכסים פיננסיים
2,070	70	1,317	-	ספקים ונותני שירותים
1,698	-	2,482	-	זכאים ויתרות זכות
157,031	-	117,574	-	אגרות חוב
160,799	70	121,373	-	סה"כ התחייבויות פיננסיות
78,826	(70)	79,484	-	

(2) ניהול סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים. הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (כולל ריביות) על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע		
ראשונה	שנייה	שלישית	רביעית	חמישית	ואילך	%	סה"כ	
אלפי ש"ח								
ליום 31 בדצמבר 2018								
1,317	-	-	-	-	-	-	1,317	
2,482	-	-	-	-	-	-	2,482	
43,364	41,621	39,874	-	-	-	4.15%	124,859	
47,163	41,621	39,874	-	-	-	-	128,658	
ליום 31 בדצמבר 2017								
2,140	-	-	-	-	-	-	2,140	
1,698	-	-	-	-	-	-	1,698	
44,324	42,802	41,282	39,760	-	-	3.9%	168,168	
48,162	42,802	41,282	39,760	-	-	-	172,006	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ג. ערבויות

למידע בנוגע לערבויות שהעמידה החברה ראה ביאור 18 א לדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. מסים על הכנסה

- (1) החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן – "הפקודה").
- (2) שיעור מס חברות בשנת 2018 הינו 23%, בשנת 2017 24% ובשנת 2016 הינו 25%.
- (3) החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן חלוקת דיבידנדים מחברות מוחזקות אינה חייבת במס.

ה. התקשרויות עם חברות מוחזקות

לחברה יתרות חובה מול חברות מאוחדות הנושאות ריבית נומינלית בטווחים שונים עד 12%.

ו. עסקאות עם בעלי עניין

ראה באור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

חלק ד' – פרטים נוספים



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

(החברה")

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה לשנת 2018

בחלק זה של הדוח תהיה לשמות ולמונחים הכלולים בו המשמעות הנודעת להם בחלק א' לדוח תקופתי זה.

תקנה 10א - תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל הרבעוניים

רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	(נתונים באלפי ש"ח)
190,070	205,501	163,598	134,719	הכנסות
176,013	188,786	144,683	126,797	עלות ההכנסות
14,057	16,715	18,915	7,922	רווח גולמי
12,917	11,389	11,147	13,305	הוצאות הנהלה וכלליות
1,016	716	747	631	הוצאות מכירה ושיווק
1,577	(6)	(1,118)	(1,208)	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
1,701	4,616	8,139	(4,806)	רווח מפעולות רגילות
2,675	2,770	2,358	2,988	הוצאות מימון
159	50	506	44	הכנסות מימון
-	--	--	--	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(815)	1,896	6,287	(7,750)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
540	(538)	(1,274)	1,574	מיסים על ההכנסה
(1,355)	1,358	5,013	(6,176)	רווח (הפסד) נקי
159	1,828	4,542	(3,201)	מיוחס לבעלים של החברה האם
(1,514)	(470)	471	(2,975)	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

ביום 25.6.2017 השלימה החברה את הנפקתן של 100,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, במסגרת דוח הצעת מדף מיום 21 ביוני 2017, אשר פורסם על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה נושא תאריך 16 במאי 2017.

התמורה בגין הנפקת אגרות החוב כאמור הסתכמה בכ- 104 מיליון ש"ח, ברוטו. החברה ייעדה את תמורות ההנפקה בגין אגרות החוב כאמור למימון פעילותה השוטפת של החברה על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת, לרבות אפשרות למיחזור חובות קיימים של החברה. עד לשימוש בתמורת ההנפקה, משקיעה החברה את תמורת ההנפקה באפיקים סולידיים, כגון פיקדונות במט"ח או בשקלים.

למועד הדוח עשתה החברה שימוש בחלק מתמורת הנפקת ניירות הערך כאמור למימון פעילותה השוטפת (ובכלל כן למימון רכישת מקרקעין בפעילות הנדל"ן היזמי של החברה והשלמת השקעות בחטיבת התעשייה).

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות קשורות מהותיות (אלפי ש"ח) לתאריך הדוח¹

(א) חברות מהותיות המוחזקות על ידי החברה

שם התאגיד	סוג המניות	הון מונפק ונפרע בע.נ. (ש"ח)	ע.נ. מוחזקים (ש"ח)	הערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שיעור בעלות ושליטה	יתרת הלוואות שנתן התאגיד (באלפי ש"ח)
גילי ויואל עזריה בע"מ	רגילות	100 מניות ע.נ. ש"ח	100 מניות ע.נ. ש"ח	110,675	100%	--
ארזים (ג.י.א) בע"מ	בכורה א'	100 מניות ע.נ. ש"ח	100 מניות ע.נ. ש"ח	18,609	80%	91,637
	רגילות	185,272	0.01 148,218 ע.נ. ש"ח			
שורה בע"מ (כולל חלק בעסקה משותפת אגירה שאובה)	יסוד	90 מניות ע.נ. ש"ח	60 מניות ע.נ. ש"ח	4,892	67%	*8,300
	רגילות	39,599,910 מניות ע.נ. ש"ח	26,399,940 מניות ע.נ. ש"ח			
פמקו הנדסה בע"מ (כולל חלק בעסקה משותפת אגירה שאובה)	רגילות	62,556 מניות ע.נ. ש"ח	33,530 מניות ע.נ. ש"ח	(2,994)	53.6%	*9,300
המגורים (ב.ר.) בע"מ	רגילות	100 מניות ע.נ. ש"ח	100 מניות ע.נ. ש"ח	3,052	100%	--
המתועשת בע"מ(*)	רגילות	1,000,000 מניות ע.נ. ש"ח	501,000 מניות ע.נ. ש"ח	3,621	50.1%	(*)5,547
אורון תעשיות 18 בע"מ**	רגילות	38,998	123	10,082	100%	73,894
	הנהלה	2	2			

(*) ההלוואה ניתנה באמצעות חברה בת.

¹ כל החברות המופיעות בסעיף זה הינן חברות פרטיות ואינן נסחרות בבורסה.

(ב) יתרות הלוואות לחברות בנות מהותיות (במישרין ובעקיפין) במאזן המדווח ועיקר תנאיהן הם, כדלקמן:

שם התאגיד	יתרת הלוואה לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואה
ארזים (ג.י.א) בע"מ	91,637	4% עד 12%
שורה בע"מ (כולל חלק בעסקה משותפת אגירה שאובה)*	8,300	5%-12%
פמקו בע"מ (כולל חלק בעסקה משותפת אגירה שאובה)*	9,300	7%-12%
אורון תעשיות 18 בע"מ	73,894	2.6%
המתועשת בע"מ*	5,547	פריים + 2%

* ההלוואות ניתנו באמצעות חברה בת

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובהלוואות שניתנו להן

בשנת הדוח העניקה החברה הלוואות לחברות בנות למימון פרויקטים ולמימון הפעילות השוטפת לפעילות בפעילות ייזום הנדל"ן (חברת ארזים) וכן למימון הפעילות השוטפת בחברות תחום התשתיות (שורה ופמקו). כמו כן נפרעו הלוואות על ידי החברות ארזים, אורון תעשיות 18 והמתועשת.

תקנה 13 - הכנסות מחברות בת וחברות קשורות מהותיות והכנסות מהן (באלפי ש"ח)

כל החברות המנויות להלן אינן סחירות	רווח (הפסד)		דיבידנד		ריבית		דמי ניהול	
	לפני מס	לאחר מס	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח
גילי ויואל עזריה בע"מ	4,975	4,240	--	--	38	--	660	900
שורה בע"מ (מאוחד)			--	--	--	--	1,704	--
פמקו הנדסה בע"מ (מאוחד)	(6,468)	(6,468)	--	--	--	--	468	--
המגורים (ב.ר.) בע"מ	11,066	8,498	--	--	--	--	1,620	--
המתועשת בע"מ	588	588	--	--	--	--	1,560	--
ארזים (ג.י.א) בע"מ	(18,834)	(14,454)	--	--	7,702	--	1,800	351
אורון תעשיות 18 בע"מ	3,377	2,627	--	--	2,138	311	4,620	463

תקנה 20 - מסחר בבורסה

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך חדשים של החברה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2018, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2018, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (ובכלל כך שלושת נושאי המשרה בחברה), ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים שבשליטתה, וכן התגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה על ידי החברה (סכומי התגמולים מובאים במונחי עלות לחברה והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים							פרטי מקבלי התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר (1)	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה, בקשר עם שירותים שניתנו לחברה כבעלי תפקיד בו														
1,590	--	--	--	--	--	--	480	--	--	1,110	כ-37% (לרבות בדילול מלא)	100%	דירקטור ומנכ"ל משותף בחברה ובחברת גילי ויואל עזריה בע"מ	גיל (גילי) עזריה (2)
1,565	--	--	--	--	--	--	480	--	--	1,085	כ-37% (לרבות בדילול מלא)		יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל משותף בחברה ובחברת גילי ויואל עזריה בע"מ	יואל עזריה (2)
1,245	--	--	--	--	--	--	1,245	--	--	--	--		מנכ"ל שורה	אהוד שפירא (3)
1,116	--	--	--	--	--	--	1,116	--	--	--	--		מנכ"ל המתועשת	פורת קרבי (4)
1,100	--	--	--	--	--	--	1,100	--	--	--	--		מנכ"ל המגורים	יגאל כהן(5)
643	--	--	--	--	--	--	--	--	--	643	--		סמנכ"ל כספים	אלון הרפז (6)
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם מנויים בטבלה זו לעיל														
362	362	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	דירקטורים חיצוניים ודירקטורים מקבלי גמול	

יצוין כי ביום 29 בינואר 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה. לנוסח מדיניות התגמול ראו נספח א' בדוח מידי של החברה בדבר זימון אסיפה כללית מיום 21.1.2016 (אסמכתא מס': 2016-01-015982), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (להלן: "מדיניות התגמול"). יצוין, כי בהתאם להקלה הקבועה בתקנה 1(ג) בתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, מדיניות התגמול של החברה טעונה אישור בחלוף 5 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית בחודש מאי 2015.

(1) רכיב השכר הנקוב לעיל כולל את הרכיבים הבאים: שכר חודשי, זכויות סוציאליות ונלוות, החזקת רכב והחזר הוצאות טלפון.

(2) ביום 1 במרץ 2015, התקשרה החברה עם גיל (גילי) עזריה (להלן: "גילי") ויואל עזריה (להלן: "יואל") (באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאות) (להלן: "חברות הניהול" או "הסכס הניהול"). במסגרת הסכמי הניהול, גילי ויואל מעניקים לחברה שירותי ניהול בתפקיד מנכ"לים משותפים בחברה החל מיום 1 בינואר 2015, במעמד של נותני שירותים חיצוניים מבלי שמתקיימים יחסי עובד מעביד. בנוסף, חברת גילי ויואל (להלן: "החברה הקבלנית") התקשרה עם כל אחד מה"ה גילי ויואל בהסכמי עבודה לפיהם גילי ויואל יכהנו כמנכ"לים משותפים בחברה הקבלנית (להלן: "הסכמי העבודה"). היקף המשרה של ה"ה גילי ויואל בחברה ובחברה הקבלנית יהיה היקף משרה מלאה ובהתאם לנדרש. לעניין זה יצוין, כי גילי ויואל מכהנים גם כדירקטורים בחברה (ויואל מכהן כיו"ר דירקטוריון) ובגין כהונתם כאמור לא יהיו זכאים לתמורה כלשהי.

התנאים בהסכמי הניהול והסכמי העבודה הינם זהים ביחס לגילי ויואל (וחברות הניהול). להלן יובאו פרטים בדבר תנאי ההתקשרות ביחס לכל אחד מהסכמי הניהול וכל אחד מהסכמי העבודה (אשר, כאמור, כל אחד מהתנאים חל לגבי גילי ויואל בנפרד, לרבות באמצעות חברות הניהול):

הסכמי הניהול - (א) תמורה - שכר חודשי בסך של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. התמורה כוללת, בין היתר, עלויות אחזקת הרכב מכל מין וסוג שהוא לרבות (מבלי לגרוע מכלליות האמור) גילום, הוצאות רכב, ביטוחים, שווי, אגרות ורישוי וכיו"ב והיא בנוסף לתמורה בגין כהונתם של גילי ויואל בחברה הקבלנית; (ב) **בונוס שנתי** - סך השווה ל-5% מהרווח השנתי לפני מס מפעולות נמשכות בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה, בגין חלק הרווח העולה על 15 מיליון ש"ח ועד לתקרה של 50 מיליון ש"ח; (ג) **החזר הוצאות** - החברה תחזיר הוצאות אשר הוצאו במסגרת מילוי התחייבויות על פי הסכמי הניהול במסגרת מתן שירותי הניהול, אשר יאושרו ויסכמו מראש על ידי ועדת הביקורת של החברה וזאת כנגד הצגת קבלות, והכל בהתאם לנהלי החברה ובהתאם לשיעורים הנהוגים בה מעת לעת; (ד) **חופשה** - 30 ימי עבודה בשנה; (ה) **אי קיום יחסי עובד ומעביד** - מעמדן של חברות הניהול הינו של נותן שירותים חיצוני בעל עסק עצמאי וכי אין בין הצדדים יחסי עובד-מעביד. חברות הניהול התחייבו לשלם לגילי ויואל בקשר עם הסכמי הניהול את כל התשלומים וההטבות שיגיעו להם בגין עבודתם בחברה ובגין סיום עבודתם בחברות הניהול ו/או בגין סיום ההתקשרות עימן, כולל לצורך מילוי תפקידם בחברה וכן לשלם או להעביר לרשויות המתאימות את תשלומי מס הכנסה, דמי ביטוח לאומי וכל מס ו/או תשלום אחר שיגיעו עקב העסקתם ועקב סיום העסקתם בחברות הניהול ו/או עקב סיום התקשרות עימן, ככל הנדרש על פי דין ובהתאם להסכמים הקיימים עימן; (ו) **ביטול ההסכם/הודעה מוקדמת** - כל צד זכאי להביא את הסכס הניהול לסיום על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל ועת ומכל סיבה שהיא, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב לצד השני של

180 יום מראש. החלטת החברה בנושא תתקבל על ידי ועדת הביקורת או ועדת התגמול של החברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל, החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא את הסכמי הניהול לידי סיום לאלתר, חרף תקופת ההודעה המוקדמת, או להביאו לידי סיום בכל עת במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובמקרה כזה תשלם החברה לחברות הניהול תשלום מלא עבור יתרת תקופת ההודעה המוקדמת בה, בהוראת החברה, לא ניתנו שירותי הניהול בפועל. בנוסף, חרף האמור לעיל, החברה או חברות הניהול, רשאיות, על פי שיקול דעתן הבלעדי, לבטל את הסכמי הניהול לאלתר, במקרים הבאים: (א) צד הפר את הסכם הניהול הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה בתוך 30 ימי עסקים ממועד הודעה על כך בכתב לצד המפר; (ב) הוצא צו עיקול או צו הוצאה לפועל ביחס לנכסי הצד האחר או חלק מהותי מהנכסים אשר בבעלותו ו/או בשימושו ו/או המוחזקים על ידיו, אלא אם הצו האמור בוטל תוך 90 יום ממועד הוצאתו; (ג) הוגשה בקשה לפירוק צד או מינוי של מפרק זמני או אחר או מינוי של כונס נכסים או אחר, ביחס לכל נכסי צד או חלק מהותי מהם, אלא אם הליכים אלו בוטלו תוך 90 יום מתאריך פתיחתם.

הסכמי העסקה - (א) שכר חודשי - לשכר ברוטו בסך של 65 אלפי ש"ח; (ב) רכב - רכב מועמד בהתאם לשיקול דעתם של גילי ויואל והחברה הקבלנית תישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך; (ג) ביטוח מנהלים/קרן פנסיה/קרן השתלמות - החברה הקבלנית מפרישה בעבור כ"א מה"ה גילי ויואל את הסכומים הבאים: 5% לגמל ועד 1.2% עבור אובדן כושר עבודה. בנוסף, מפרישה חברת גילי ויואל לקרן השתלמות בשיעור של 7.5% משכרם; (ד) קרן השתלמות - מבוצעת הפרשה לקרן השתלמות בשיעור של 7.5% משכרם; (ה) ימי חופשה, ימי מחלה ודמי הבראה - כל אחד מה"ה גילי ויואל זכאים לחופשה שנתית ולדמי חופשה בהתאם להוראות הדין. בנוסף זכאים לדמי מחלה ודמי הבראה בהתאם להוראות הדין; (ו) טלפון סלולרי - החברה הקבלנית מעמידה לרשותם של גילי ויואל מכשיר סלולרי בשימוש ללא הגבלה בסכום לרבות גילום המס בגינם; (ז) הודעה מוקדמת/סיום העסקה - החברה הקבלנית רשאית להביא לסיום הסכמי העבודה בהודעה מוקדמת על פיטורין 6 חודשים מראש. חלף כך, החברה הקבלנית רשאית להביא לסיום העסקתם לאלתר, וללא הודעה מוקדמת, במקרים הבאים: (1) אן הופרו הוראות הסכמי העסקה; (2) אם גילי ו/או יואל הורשעו כדין בספק דין סופי בעבירה שיש עמה קלון; (3) במקרה של היעדרות ממושכת ובלתי מוצדקת ממקום העבודה; (4) במידה והיה במעשה ו/או במחדל של גילי ו/או יואל משום מעילה באמון ו/או מעשה תרמית ו/או פעולה מתוך ניגוד אינטרסים של החברה הקבלנית לקידום אינטרס פרטי של גיל ו/או יואל. במקרה של התפטרות, על גילי ו/או יואל להודיע על רצונם בסיום עבודתם לפחות 30 יום מראש ובכתב.

לשלמות התמונה יצוין, כי ביום 18 ביולי, 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות בחברה את הסמכת מר יואל עזריה להמשיך ולמלא את תפקיד יו"ר דירקטוריון בחברה, במקביל לכהונתו כמנכ"ל משותף בחברה, לתקופה שעד ליום 1.6.2020, (חמש (5) שנים מהמועד שבו הפכה החברה מחברה פרטית לחברה ציבורית), בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ובהתאם לתקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), תשע"ו-2016, כך שההתקשרות עם מר יואל עזריה, אשר החלה לפני שהחברה הציעה לראשונה את מניותיה לציבור, תהא טעונה את אישור האסיפה הכללית רק בחלוף 5 שנים ממועד ההנפקה הראשון לציבור (כאמור לעיל, לתקופה שעד ליום 1.6.2020). הסמכתו של מר יואל עזריה כאמור הינה ללא שינוי בתנאי כהונתו והעסקתו של מר יואל עזריה בקשר עם כהונתו כמנכ"ל (משותף) בחברה, והוא אינו זכאי לגמול נוסף בקשר עם כהונתו כיו"ר דירקטוריון. לפרטים ראו בדיווח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 19.7.2016 (מס' אסמכתא 01-085642-2016), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

כמו כן, יצוין כי בהתאם להקלה הקבועה בתקנה 1ב(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, ההתקשרויות עם גילי ויואל כאמור יובאו לאישור מחדש בתום חמש שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית בחודש מאי 2015 (או במועד מוקדם יותר, ככל שיוחלט אחרת על ידי החברה). הסכומים אינם כוללים הוצאות פחת שרושמת החברה בגין רכבו של מר יואל עזריה.

(3) לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר שפירא במהלך שנת 2018 ראו ביאור 2.26 ב(2) בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018.

(5) פורת קרבי מעניק שירותים לחברת המתועשת. בין המתועשת לבין מר קרבי לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. מר קרבי זכאי לדמי ניהול חודשיים כנגד חשבונית מס כדין, בסך של 90 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, והחברה נושאת בעלויות אחזקת רכב ובעלויות אחזקה ושימוש בטלפון נייד. כמו כן, על פי ההסכם עימו זכאי מר קרבי ל-24 ימי היעדרות בשנה, להחזר הוצאות אשר הוצאו על ידו במסגרת מילוי התחייבויותיו, וזאת כנגד הצגת קבלות. התמורה החודשית תתעדכן בכל שנה לפי עליית מדד המחירים לצרכן.

(5) יגאל כהן מעניק שירותים לחברת המגורים. בין המגורים למר כהן לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. מר כהן זכאי לדמי ניהול חודשיים כנגד חשבונית מס כדין, בסך של 90 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, והחברה נושאת בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון נייד. כמו כן, על פי ההסכם עימו זכאי מר כהן ל-24 ימי היעדרות בשנה, להחזר הוצאות אשר הוצאו על ידו במסגרת מילוי התחייבויותיו, וזאת כנגד הצגת קבלות. התמורה החודשית תתעדכן בכל שנה לפי עליית מדד המחירים לצרכן.

(6) אלון הרפז מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 15 במאי 2018, לתקופה בלתי קצובה כשכל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. שכרו החודשי של מר הרפז לתאריך דוח תקופתי זה עומד על 50 אלפי ש"ח. מר הרפז זכאי לבונוס שנתי בהיקף של עד 4 משכורות בכפוף לעמידה ביעדים שייקבעו. כמו כן זכאי מר הרפז לחופשה שנתית של 24 ימים, דמי מחלה והבראה, ביטוח מנהלים/פנסיה וקרן השתלמות כמקובל. בנוסף מעמידה החברה למר הרפז טלפון סלולרי ורכב ונושאת בהוצאות בגינם וכן מגלמת את שווי השימוש ברכב.

(7) חברי הדירקטוריון הנמנים על מקבלי הגמול הינם ה"ה שרון שופי, דניאל ברנשטיין ואיתן בן דוד. כל אחד מהם זכאי בגין כהונתו כדירקטור בחברה לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכום המרבי האפשרי בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיתעדכן מעת לעת, ובהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת, ולהחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. כמו כן, חברי הדירקטוריון כאמור (כמו יתר הדירקטורים המכהנים) זכאים להיכלל בהסדר הביטוח הקיים בחברה לדירקטורים ונושאי משרה, וכפי שיאושר מעת לעת, וכן להענקת כתב התחייבות לשיפוי ופטור כמקובל בחברה. גמול הדירקטורים הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

תקנה 21 א - השליטה בחברה

נכון למועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה גיל (גילי) עזריה ויואל עזריה, המחזיקים כל אחד בכ- 36.99% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא), באמצעות תאגידים בבעלותם המלאה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 6.1.2019 (מס' אסמכתא 2019-01-002229) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי

(א) עסקאות המנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות

(1) לפרטים בדבר התקשרויות החברה בקשר עם תנאי כהונתם והעסקתם של מר גילי עזריה (מנכ"ל משותף) ומר יואל עזריה (יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל משותף), ראו סעיף הערה (2) בתקנה 21 לעיל. כמו כן, מר גילי עזריה ומר יואל עזריה זכאים להיכלל בהסדרי השיפוי והביטוח של החברה וכן הוענק להם כתב פטור.

(2) להלן יובא פירוט בדבר ערבויות פיננסיות והתחייבויות לשיפוי של ה"ה גילי ויואל עזריה לתאגידים פיננסיים:

ערבויות פיננסיות והתחייבויות לשיפוי של בעל השליטה בחברה לתאגידים פיננסיים:

מסד	שם התאגיד הלווה/המתחייב	שם הפרויקט	פרטי הלוואה/העסקה	היקף הערבות שניתנה על ידי בעל השליטה*	סכום הערבות נכון ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)
--	ארזים*	אשכולות	מסגרת אשראי כספי בסך 1 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות ביצוע בהיקף של 12 מיליוני ש"ח, וזאת כנגד הפקדת פיקדון של 30% מגובה הערבות בפועל. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2.5.4 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד.	ערבות אישית פיננסית מתמדת ללא הגבלה בסכום.	--

*לשלמות התמונה יצוין כי באשר לערבויות שניתנו בגין מימון הפרויקטים השונים בארזים, בעלי המניות בארזים התחייבו בערבות אישית ביחד ולחוד יחד עם ערבותם האישית של בעלי השליטה בחברה.

(ב) עסקאות לא חריגות, זניחות ואחרות

(1) עסקאות לא חריגות

לפרטים ראו באור 34 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

(2) עסקאות זניחות

לפרטים בדבר קווים מנחים וכללים לסיווג "עסקה זניחה" כפי שאושר בדירקטוריון החברה ביום 30.8.2015 (לאחר אישור וועדת הביקורת וכפי שמאושר על ידי וועדת הביקורת אחת לשנה), ראו באור 28 (ד) בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018, המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים ליום 31.12.2017 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.1.2018 (מס' אסמכתא 2019-01-002229) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים לתאריך הדו"ח

לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3.7.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-069375), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן באור 19 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2018.

תקנה 24ב: מרשם בעלי מניות

לפרטים בדבר מרשם מחזיקי ניירות הערך של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1.7.2018 (מס' אסמכתא : 2018-01-062710), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א: מען רשום

מען : יהודה הנחתום 6, באר שבע

טלפון : 08-6232933 ; פקסימיליה : 08-6270051

דואר אלקטרוני : office@oron-group.com

תקנה 26: הדירקטורים של החברה לתאריך הדו"ח

ת.ז./מספר דרכון	יואל עזריה - יו"ר הדירקטוריון (ז)	גיל עזריה (ז)	שרון שופי (נ)	דניאל ברנשטיין (ז)	איתן בן דוד (ז)
023701428	023701428	023701428	059176826	051862241	055605273
1968	1968	1968	1965	1954	1959
מנען להמצאת כתבי דין	יהודה הנחתום 4, באר שבע	יהודה הנחתום 4, באר שבע	התאנה 18, זכרון יעקב	תמיר שמואל 3/6 תל אביב	דרך הרימונים 59, מושב רינתה, ת.ז. 134.
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא.	לא.	יו"ר ועדת ביקורת/ תגמול וחברה בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.	חבר בוועדת ביקורת/ תגמול ובוועדת מאזן.	חבר בוועדת ביקורת/ תגמול והועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.
דח"צ/ דירקטור בלתי תלוי	לא.	לא.	כן- דח"צ	כן- דח"צ	כן - דירקטור בלתי תלוי ²
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה	לא.	לא.	כן.	כן.	כן.
עובד של החברה, חברת בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל משותף בחברה, מנכ"ל משותף בחברת גילי ויואל עזריה בע"מ (חברה בת 100% של החברה), יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור בחברות הבנות של החברה	מנכ"ל משותף בחברה, מנכ"ל משותף בחברת גילי ויואל עזריה בע"מ (חברה בת 100% של החברה) ודירקטור בחברה ובחברות הבנות של החברה	לא.	לא.	לא.
תאריך תחילת כהונתו כדירקטור	4.7.2003	4.7.2003	26.8.2015	26.8.2018	26.8.2015

סווג על ידי ועדת הביקורת כדירקטור בלתי תלוי ביום 19.9.2017.

<p>השכלה</p>	<p>בוגר תואר בהנדסה אזרחית והנדסה גאודטית, הטכניון.</p>	<p>בוגר תואר ראשון ושני בהנדסה אזרחית בטכניון.</p>	<p>עורכת דין, בוגרת תואר במשפטים ומוסמכת מנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים.</p>	<p>תואר ראשון (B.A) בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב; תואר ראשון בהנדסה כימית (B.Sc) מאוניברסיטת באר שבע.</p>	<p>בוגר בכלכלה, B.Sc, מהפקולטה לחקלאות, מוסמך בכלכלה M.Sc, מהפקולטה לחקלאות, האוניברסיטה העברית בירושלים.</p>
<p>עיסוק השנים האחרונות</p>	<p>מנכ"ל משותף בחברה, מנכ"ל משותף בחברת גילי ויואל עזריה בע"מ (חברה בת 100% של החברה), יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור בחברות הבנות של החברה.</p>	<p>מנכ"ל משותף בחברה, מנכ"ל משותף בחברת גילי ויואל עזריה בע"מ (חברה בת 100% של החברה), דירקטור בחברות הבנות של החברה.</p>	<p>עד סוף שנת 2012 מנכ"לית חברת גב-ים לקרקעות בע"מ; החל מינואר 2013 יועצת נדל"ן לגופים פרטיים וציבוריים. החל מאוקטובר 2015 יו"ר פעיל של מניבים קרן הריט החדשה בישראל</p>	<p>ייעוץ עסקי וליווי עסקאות בתחום הנדל"ן (2014-היום); שותף בכיר, ראש תחום הנדל"ן KPMG סומך חייקין רואי חשבון (עד 2014); חבר פעיל במועצה המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל (2012-2014).</p>	<p>יו"ר פעיל חברה כלכלית של תנועת המושבים; דירקטור בקרן מחקרים של הפקולטה לחקלאות בחוג לכלכלה, ליווי חברות ומושבים בתחומי החקלאות והתעשייה.</p>
<p>משמש כדירקטור בתאגידים אחרים</p>	<p>משמש דירקטור בחברות: גילי ויואל עזריה בע"מ, ארזים (ג.י.א) בע"מ, שורה בע"מ, אורון תעשיות 18 בע"מ, המגורים (ב.ר.) בע"מ, המתועשת בע"מ, בארות אנרגיה בע"מ, ואי פרינט צילומים והעתקות בע"מ.</p>	<p>משמש דירקטור בחברות: גילי ויואל עזריה בע"מ, ארזים (ג.י.א) בע"מ, שורה בע"מ, אורון תעשיות 18 בע"מ, המגורים (ב.ר.) בע"מ, המתועשת בע"מ, בארות אנרגיה בע"מ, פמקו בע"מ ואי פרינט צילומים והעתקות בע"מ..</p>	<p>כן, דירקטורית במניבים קרן הריט החדשה בע"מ (יו"ר הדירקטוריון), מניבים ניהול שרון איתי בע"מ, שרון שופי בע"מ, דירקטורית חיצונית באינטרגמא חברה להשקעות בע"מ, בחברת נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, דירקטורית בהתנדבות באגודת ידידי הליל יפה בע"מ.</p>	<p>מנרב אחזקות בע"מ; אפריקה ישראל נכסים בע"מ (דירקטור חיצוני); רוטשטיין נדל"ן בע"מ (דירקטור בלתי תלוי), המוסד לסקירת עמיתים המוסד שלידי לשכת רו"ח בישראל.</p>	<p>לא.</p>
<p>בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה</p>	<p>כן. אחיו של גיל עזריה מבעלי השליטה בחברה, דירקטור בחברה ומנכ"ל משותף בה.</p>	<p>כן. אחיו של יואל עזריה מבעלי השליטה בחברה, יו"ר הדירקטוריון בחברה ומנכ"ל משותף בה.</p>	<p>לא.</p>	<p>לא.</p>	<p>לא.</p>

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של החברה

ת.ז	דניאל שפירא	אלון הרפז	רפי קריספין
052755998	027858208	032838146	
1954	1970	1979	
מבקר פנים	סמנכ"ל כספים	חשב	
30.8.2015	15.5.2018	1.3.2019	
רו"ח, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.	רו"ח, בוגר חשבונאות ומנהל עסקים, המכללה למנהל.	רו"ח בוגר תואר חשבונאות ומנהל עסקים, המכללה למנהל.	
רואה חשבון עצמאי, מבקר פנים בחברות ציבוריות בארץ ובח"ל.	סמנכ"ל כספים באפריקה ישראל תעשיות בע"מ; סמנכ"ל כספים בפקר פלדה וברזל בנין בע"מ.	חשב בקבוצת נתון, חשב במכון הגיאופיסי וע.חשב בחברת מליסרון	
לא	לא	לא	
לא	לא	לא	
לא	לא	לא	

תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים

מורשי החתימה העצמאיים בחברה הינם גילי עזריה ויואל עזריה, בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטור ויו"ר הדירקטוריון בהתאמה וכמנכ"לים משותפים.

תקנה 27: רואה החשבון המבקר של התאגיד

רואי החשבון של החברה: Deloitte - בריטמן אלמגור זוהר ושות' - רואי חשבון

מען משרדו: דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1 - הבניין העגול, תל אביב.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

בתקופת הדוח לא נעשה שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

במהלך תקופת הדו"ח התקיימה ביום 26.8.2018 אסיפה כללית מיוחדת בחברה, בה נדונו הנושאים להלן: (1) אישור מינויה מחדש של גב' שרון שופי כדירקטורית חיצונית בחברה, (2) מינויו לראשונה של מר דניאל ברנשטיין כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה בדבר זימון אסיפה מיום 22.8.2018 (אסמכתא מס': 2018-01-077992) ודיווח מידי של החברה בדבר תוצאות האסיפה מיום 27.8.2018 (אסמכתא מס': 2018-01-078919), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי נושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח:

פטור - ביום 31 בינואר, 2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן כתב פטור מאחריות מעודכן לנושאי משרה בחברה המכהנים בחברה כיום ו/או אשר יכהנו בה מעת לעת (למעט דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה), ואשר יחול, בכפוף לכל דין, גם ביחס לפעולות שבוצעו לפני מועד הענקתו. החלטה זו לא גרעה מתוקפם של כתבי פטור שהוענקו למנכ"לים המשותפים טרם ההחלטה.

לפרטים ראו דוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 21.1.2016 (מס' אסמכתא 01-015982-2016), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

שיפוי - לפרטים בדבר הסדרי השיפוי הנהוגים בחברה ואשר קיימים ביחס לנושאי המשרה בחברה, ראו סעיף 8.3.3 לתשקיף וכן נספח ב' בדוח זימון אסיפת בעלי מניות החברה מיום 16.8.2015 (מס' אסמכתא 01-097683-2015), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

ביטוח - לפרטים בדבר תנאי הביטוח שנקבעו במסגרת מדיניות התגמול של החברה, ראו חלק ו' במדיניות התגמול, אשר הפרטים הכלולים בה מובאים בזאת על דרך ההפניה. למועד הדוח, תנאי פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה כוללים פרמיית שנתית בסך של 10,500 דולר ארה"ב, גבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה והשתתפות עצמית של 5,000 דולר ארה"ב לתביעות שיוגשו בעולם למעט בארה"ב ובקנדה, 25,000 דולר ארה"ב לתביעות שיוגשו בארה"ב ובקנדה ו- 35,000 דולר לתביעות אחריות נגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך. תנאי פוליסת הביטוח כאמור אושרו ביום 9 ביולי, 2018 על ידי ועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

תאריך: 26 במרץ 2019

<u>שם החותם</u>	<u>תפקיד החותם</u>
גיל עזריה	דירקטור ומנכ"ל משותף
יואל עזריה	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל משותף