



דוח שנתי ליום 31 בדצמבר 2017

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	1.5

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 הזמנות ומקדמות.....	5.4
ספקים וקבלני משנה.....	5.5
פרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד.....	5.6
פרויקטים מהותיים מאוד.....	5.7
לקוחות.....	5.8
הון חוזר.....	5.9
שיווק והפצה.....	5.10
תחרות.....	5.11
סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	5.12
הסכמים עם בעלי מניות בארזים.....	5.13
גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים.....	5.14

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 הבנות גילי ויואל עזריה בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%), שורה בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 67%, פמקו הנדסה בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 54%, המתועשת בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 50.1% והמגורים (ב.ר.) בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה מלאה (בשרשור סופי) (להלן ובהתאמה: "חברת גילי ויואל", "שורה", "פמקו הנדסה", "המתועשת" ו-"המגורים").

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

1.2.2.2

תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל (להלן: "תחום הנדל"ן היזמי למגורים") - הכולל איתור פרויקטים אטרקטיביים 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").

תחום התעשייה (להלן: "תחום התעשייה") - הכולל יצור ושיווק בטון לתעשיית הבנייה, יצור ושיווק חומרים לתחום הסלילה (חומרי מחצבה) והבטון, יצור ואספקה של תערובות אספלט לכבישים וכן שירותי הובלת חומרים (אגרגטים בתפזורת ובטון). בתחום פעילות זה, הקבוצה פועלת באמצעות חברות הבנות (מחצבת מיתרים, יורו בטון ודרך גישה ואספלט מיתרים). למועד הדוח, פועלת החברה להשלים הליך שינוי מבנה בהתאם להוראות סעיפים 103 ו-104 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, במסגרתו חלף ארבע חברות נפרדות בשליטת החברה (מחצבת מיתרים, יורו בטון, דרך גישה ואספלט מיתרים), תמוזגנה לתוך חברת מחצבת מיתרים כל יתר החברות האמורות. 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. למועד הדוח התקבל אישור רשויות המס וממתינה החברה לאישור המיזוגים ברשם החברות.

1.2.3

סינרגיה בתחומי הפעילות בהם עוסקת הקבוצה

למועד הדוח החברה נוקטת 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 הודאות. הקבוצה הינה קבלן מבצע הן בתחום התשתיות והן בתחום הנדל"ן היזמי 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.

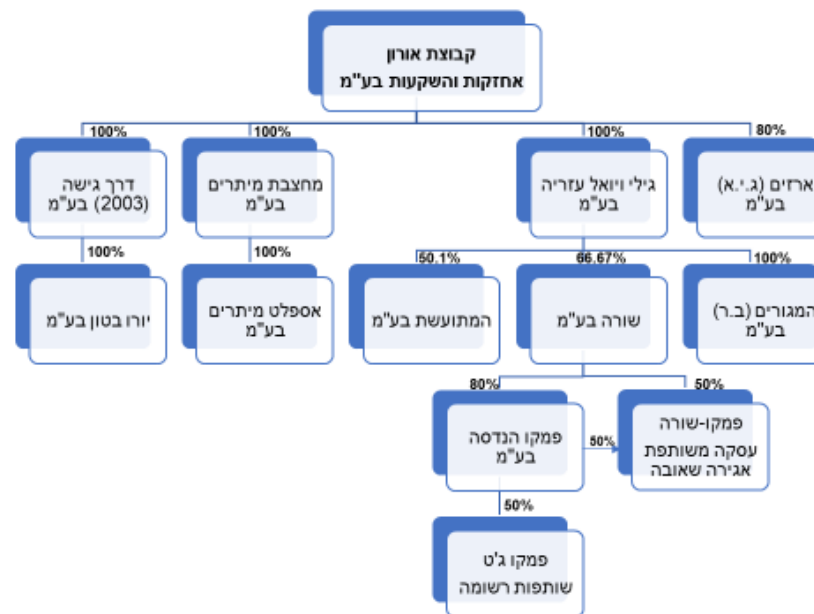
כחלק מגישת החברה ליצירת ערכים מוספים וסינרגיה בתחומי הפעילות כאמור לעיל, במהלך שנת 2016 השלימה החברה את רכישת המתועשת, שהינה חברה פרטית המתמחה בתכנון והקמת של מבנים לוגיסטיים, מבני אחסון, מרכזי מסחר, אחסנה, מבני תעשייה ומבני פלדה. בכוונת החברה לפעול לניצול מרבי של הסינרגיה הגלומה בפעילות של קבלנות ביצוע מן הסוג בו מתמחה החברה המתועשת בפעילויות החברה בתחומי בניה וקבלנות הביצוע, ולהרחבת סל השירותים המוצע על ידי החברה בתחומים אלה. כמו כן, הקימה החברה את חברת המגורים כדי להרחיב את סל שירותיה גם בתחום הבניה למגורים לגופים שאינם נמנים על חברות הקבוצה.

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 זה³:



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 ארוזים (ג.י.א.) בע"מ - ראו סעיף 5.12 להלן.

- 1.4 **השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**
- 1.4.1 החל ממועד הקמת החברה ועד למועד התשקיף, מלוא הונה המונפק והנפרע של החברה הוחזק על ידי ה"ה גילי עזריה ויואל עזריה (באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאות), בעלי השליטה בחברה.
- 1.5 ביום 17 בינואר 2018 התקשרה החברה עם מיטב דש טרייד בע"מ ("מיטבי") 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.
- 1.6 **חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות**
- 1.6.1 במהלך השנתיים האחרונות ועד לסמוך למועד הדוח החברה חילקה דיבידנד בסך כולל של כ-22.2 מיליון ש"ח. מתוכו 8.8 מיליון ש"ח שולם בחודש אפריל 2016 ו-13.4 מיליון ש"ח אשר שולם בחודש אוגוסט 2017.
- 1.6.2 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.
- 1.6.3 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 2017. כמו כן, החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים לעמידה בהתחייבויות פיננסיות. לפרטים בדבר התחייבויותיה המהותיות ראו בסעיף 3.10.2.
- 1.6.4 מגבלות על חברות בקבוצה - חברות הקבוצה התחייבו אף הן לעמידה בהתחייבויות פיננסיות העלולות להשפיע על יכולתן של חברות הקבוצה לחלק דיבידנדים לחברה. לפרטים בדבר התחייבויותיה המהותיות ראה סעיף 3.10.2 להלן.
- 1.6.5 נכון ליום 31 בדצמבר 2017 יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, מסתכמת לסך של כ-103,033 אלפי ש"ח (לאחר הפחתה של 833 אלפי ש"ח מעודפים שנבעו מעסקת מכירת בארות אנרגיה כאמור בסעיף 6.4.5 בתשקיף, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה).

חלק שני - מידע אחר

2.1. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015, 2016 ו-2017 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח):⁴

ליום 31 בדצמבר 2015					ליום 31 בדצמבר 2016					ליום 31 בדצמבר 2017					
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	
538,426	--	100,750	47,299	390,377	694,238	--	91,947	68,884	533,407	869,686	-	116,167	217,134	536,385	הכנסות
--	(51,837)	8,420	--	43,417	--	(38,804)	15,479	--	23,325	--	(21,128)	20,828	--	300	הכנסות בין מגורים ⁵
538,426	(51,837)	109,170	47,299	433,794	694,238	(38,804)	107,426	68,884	556,732	869,686	(21,128)	136,995	217,134	536,685	סה"כ הכנסות
--	(8,420)	--	--	8,420	--	(15,479)	--	--	15,479	--	(21,128)	--	300	20,828	עלויות המהוות הכנסות תחום אחר
467,107	(45,210)	89,018	43,925	379,374	609,022	(32,636)	99,630	54,870	487,158	795,365	(1,805)	130,052	196,852	466,656	עלויות אחרות
467,107	(53,630)	89,018	43,925	387,794	609,022	48,115	99,630	54,870	502,637	795,365	(19,323)	130,052	197,152	487,484	סך עלויות
64,680	1,793	18,336	1,856	42,695	73,915	9,311	8,086	8,444	48,075	66,836	(1,505)	6,943	15,910	45,488	רווח (הפסד) גולמי המיוחס לבעלים של החברה
6,639	--	1,816	1,518	3,305	11,301	--	(290)	5,570	6,020	7,485	--	--	4,072	3,413	רווח (הפסד) גולמי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

⁴ הסבר לגבי התפתחויות בסעיפים הנ"ל ראה בפרק דוח הדירקטוריון.

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

ליום 31 בדצמבר 2015					ליום 31 בדצמבר 2016					ליום 31 בדצמבר 2017					
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	
655,007	131,827	73,723	243,895	206,102	788,959	41,397	112,010	310,875	324,677	844,513	63,016	148,280	297,572	335,645	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר
479,663	72,427	38,447	224,003	144,786	633,306	74,047	49,794	261,106	248,359	693,932	160,703	61,774	221,765	249,690	סך התחייבויות

.2.2

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

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):

פרמטר	2017	2016
שיעור צמיחת תמ"ג	3.4%	4%
עלייה (ירידה) בשיעור האינפלציה	0.4%	-0.1%
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ₪)	1,263	1,220

.2.2.2

תשתיות ובניה שלא למגורים

לפרטים ראו סעיף 3.1.2 להלן.

.2.2.3

תעשייה, כריה וחציבה

לפרטים ראו סעיף 4.1.1 להלן.

.2.2.4

שוק הנדל"ן למגורים בישראל

לפרטים ראו סעיף 5.1.5 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

3. תחום התשתיות

3.1. מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

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.

3.1.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

3.1.2.1. 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.

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 (Public 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)). 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 שנת 2017 התאפיינה בירידה במספר המכרזים באופן שהגביר את התחרות בתחום. למועד הדוח, עיקר המכרזים בתחום התשתיות מתפרסמים על ידי נתיבי ישראל, רכבת ישראל, משרד הביטחון, משרד הבינוי והשיכון, חברת חשמל וכיו"ב.

למיטב ידיעת החברה, בחודש אוגוסט 2017 פורסמה תכנית תשתיות כוללת של ישראל, המתייחסת לפרויקטים בעלות של כ-116 מיליארד ש"ח לפיתוח 147 פרויקטים בתחום התשתיות, המתוכננים בישראל לשנים 2017-2021¹. יחד עם זאת 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 שנתית² לשנים 2017-2021 אשר כלולים בה פרויקטי פיתוח בהיקף כולל של קרוב ל-40 מיליארד ש"ח³. תוכנית העבודה הרב שנתית כאמור כוללת מגוון התמחויות ותחומים (אשר לא כולם נוגעים במישרין לפעילות החברה בתחום), ובכלל כך 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.

1 לפרטים ראו בהודעת משרד הממשלה בקישור הבא : <https://www.gov.il/he/Departments/news/spoketashtit310817>, אשר אליה מצורפת התכנית.

2 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.

3 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 ⁴	תוקף
חברת גילי ויואל	100	ענף ראשי בניה	ג	*5	31.12.18
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	*5	
	240	הנחת קווי תקשורת	א	3	
	250	הנחת קווי חשמל	א	3	
	270	תאורת כבישים ורחובות	א	4	
	300	גשרים	ג	*5	
	400	ביוב, ניקוז ומים	ב	*5	
	500	משאבות, טורבינות ותחנות שאיבה	ב	*4	
שורה	100	ענף ראשי בניה	ג	*5	31.12.18
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	3	
	300	גשרים	ג	*5	
פמקו	120	קידוחי כלונסאות	א	1	31.12.18
	330	קידוחי כלונסאות לגשרים	א	1	
	640	קידוחים ימיים	א	1	
המגורים	100	ענף ראשי בניה	ג	5	31.12.18
המתועשת	100	ענף ראשי בניה	ג	5	31.12.18

* קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות בתוקף עד 31.07.18 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 לעניין⁵. 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.

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

⁴ יצוין, כי סיווג מס' 5 הינו היקף ביצוע כספי בלתי מוגבל בסכומו בעוד סיווג מס' 1 הינו היקף ביצוע כספי הנמוך ביותר באותו ענף. 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.

(א) חברת גילי ויואל - התקן הישראלי והבינלאומי ISO 9001 בתחום קבלנות בנין כללית, קבלנות עבודות עפר, כבישים ותשתיות, ביצוע תחנות שאיבה, קווי תקשורת, תאורת כבישים ורחובות וגשרים (בתוקף עד חודש אוקטובר 2018); התקן הישראלי והבינלאומי ת"י 18001 מהדורת 2007 בנושא מערכת ניהול הבטיחות והבריאות בתעסוקה (בתוקף עד 31.12.18); לדרישות התקן הישראלי והבינלאומי ת"י ISO 14001:2004 בנושא מערכת הניהול הסביבתי בתחומי הפעילות של חברת גילי ויואל (בתוקף עד 31.12.18).

(ב) חברת שורה - התקן הישראלי והבינלאומי ISO 9001 בתחום תחום קבלנות בנין כללית (בתוקף עד חודש ספטמבר 2018); התקן הישראלי והבינלאומי ת"י 18001 מהדורת 2007 בנושא מערכת ניהול הבטיחות והבריאות בתעסוקה (בתוקף עד 31.12.18); לדרישות התקן הישראלי והבינלאומי ת"י ISO 14001:2004 בנושא מערכת הניהול הסביבתי בתחומי הפעילות של חברת שורה (בתוקף עד 31.12.18).

(ג) חברת פמקו - התקן הישראלי והבינלאומי ת"י 18001 מהדורת 2007 בנושא מערכת ניהול הבטיחות והבריאות בתעסוקה (בתוקף עד 31.12.18); התקן הישראלי והבינלאומי ת"י ISO 14001:2004 בנושא מערכת הניהול הסביבתי בתחומי הפעילות של חברת פמקו (בתוקף עד 31.12.18).

(ד) חברת המגורים - התקן הישראלי והבינלאומי ISO 9001 בתחום תחום קבלנות בנין כללית (בתוקף עד חודש ספטמבר 2018).

(ה) חברת המתועשת - התקן הישראלי והבינלאומי ISO 9001 בתחום תחום קבלנות בנין כללית (בתוקף עד חודש ספטמבר 2018).

3.1.3.5 **עובדים זרים** - נכון למועד הדוח, הקבוצה מעסיקה עובדים זרים על פי היתר, בפרויקט של חברה נכדה. כמו-כן, חברות הקבוצה בתחום הפעילות מעסיקות (הן באופן ישיר והן בעקיפין באמצעות שירות התעסוקה) עובדים פלסטינאים. בין העובדים האמורים לבין הקבוצה מתקיימים יחסי עובד מעביד. ביחס לעובדים הפלסטינאים המועסקים בישראל 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.

3.1.3.6 **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 כד 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 ויכולות 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 בחוזי 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 כד 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. חברת המתועשת מבצעת עבודות בתחום הבניה שעיקרם מבנים לוגיסטיים, מרכזי מסחר, אחסנה, מבני תעשייה, מבני פלדה וכיו"ב. חברת המגורים מבצעת עבודות בתחום קבלנות הבניה למגורים. חלק מהשירותים כאמור מבוצעים על ידי החברה באמצעות קבלני משנה, בהתאם להחלטת החברה בכל פרויקט ופרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 3.7 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

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 2015 עד 2017 :

שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)			הכנסות			תשתיות
2015	2016	2017	2015	2016	2017	
72.5%	76.8%	61.7%	390,377	533,407	536,385	

3.3.2 להלן יובאו נתונים אודות הכנסות מצטברות, רווח גולמי מצטבר ושיעור רווח גולמי מצטבר בגין פרויקטים בתחום הפעילות **שביצועם הושלם** במהלך השנים 2016 ו-2017 אשר נזקפו לדוח רווח והפסד (באלפי ש"ח):⁶

הכנסות לקבל ליום 31.12.2017	פרויקטים שהסתיימו בשנת 2016			פרויקטים שהסתיימו בשנת 2017			תשתיות
	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	
11,206	5%	22,549	451,222	4.5%	5,836	128,694	

⁶ לעניין זה יצוין, כי הנתונים בטבלה שלהלן כוללים פרויקטים לחיצוניים בלבד (היינו, חיצוניים לקבוצה) אשר מועד השלמתם חל בשנת 2016 ובשנת 2017, לפי העניין.

להלן יובאו נתונים מצרפיים ליום 31 בדצמבר 2017 אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע בשנים 2015 עד 2017 (באלפי ש"ח):

שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2017	סך הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2017	מקדמות שהתקבלו ליום 31 בדצמבר 2017	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר			סה"כ הכנסות מצטברות בפועל בשנת 2017 וצפויות	הכנסות צפויות ליום 31 בדצמבר 2017	הכנסות מצטברות עד ליום 31 בדצמבר			מס' פרויקטים בביצוע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			תחום תשתיות
			2015	2016	2017			2015	2016	2017	2015	2016	2017	
52%	452,011	12,531	52.3%	48.9%	62.5%	1,466,082	549,294	502,112	519,974	916,788	20	22	29	

שיעור רווח גולמי מצטבר			סה"כ רווח גולמי מצטבר בשנת 2017 בפועל וצפוי	יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31 בדצמבר 2017	רווח (הפסד) גולמי מצטבר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סה"כ עלויות בפועל וצפויות	עלויות צפויות ליום 31 בדצמבר 2017	עלויות שהוכרו במצטבר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			תחום תשתיות
2015	2016	2017			2015	2016	2017			2015	2016	2017	
11.4%	19%	16.2%	201,537	53,372	57,226	99,636	148,166	1,264,545	495,922	444,886	420,338	768,623	

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 לחווי 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 בחווי 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.

פרויקטים מהותיים בתחום התשתיות

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 2017 אודות הפרויקטים המהותיים **בביצוע** של הקבוצה בתחום הפעילות (במיליוני ש"ח):

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חוזי	מועד סיום צפוי	סוג החוזה	אומדן הכנסות כולל בפרויקט (מצטברות וצפויות) (חלק הקבוצה)	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2017	שיעור רווחיות גבוה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2017
אגירה שאובה בגלבווע ⁸	ביצוע עבודות הנדסה אזרחית שעיקרן כריית פיר אנכי ומנהור בקשר עם הקמת תחנת כח הדראולית	פברואר 2016	31 אוגוסט 2017	מרץ 2018 (*)	כמותי	168,000 (**)	93%	מתחת לממוצע (**)
כביש מס' 1 קטע חמד-גינות שחרוב ⁹	הקמת קטע דרך בכביש מס' 1 בין מחלף חמד לצומת גינות שחרוב	ינואר 2014	אפריל 18	אפריל 2018	פאושלי	414,000	95%	מעל הממוצע
פרויקט M-Tower מבי"ש ¹⁰	הקמת מבנה משרדים במרכז בבאר שבע	יוני 17	ספטמבר 2019	ספטמבר 2019	פאושלי (בעיקרו)	109,000	15%	ממוצע

(*) לשלמות התמונה יובהר כי המועד המצויץ לעיל נדחה כתוצאה מעיכובים שאינם באחריות החברה. טרם התגבשו הסכמות לתשלומים בגין עבודות נוספות.

(**) כסום זה הינו אומדן היקף העבודות המקורי בחוזה, ואולם במהלך תקופת הדוח נדרשה החברה לבצע עבודות נוספות, מעבר לאומדן היקף העבודות המקורי בחוזה בהיקף של עשרות רבות של מיליוני שקלים. החברה הגישה דרישות כספיות למזמין העבודות, אשר למועד הדוח חלקן בלבד, בהיקף של כ-10 מיליון ש"ח (מעבר לאומדן היקף העבודות המקורי) אושרו על ידי המזמין. נכון למועד הדוח, מתנהל מו"מ מול המזמין בקשר עם, בין היתר, תמורה עבודות נוספות שבוצעו ושנדרשו בהתאם לחוזה. החברה כללה בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2017 הכנסות לקבל מהפרויקט האמור בהתאם להערכת הנהלת החברה לסכום המינימלי שיתקבל בקשר עם העבודות הנוספות שבוצעו עד לתום שנת 2017 במסגרת המו"מ האמור. יודגש, כי אין וודאות שהמו"מ יבשיל לכדי הסכמות ויסיימם בדרך של פשרה בין הצדדים וכי במקרה כאמור ימשיכו הצדדים להליך בורות בהתאם לתנאי החוזה.

7 שיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת בשנת 2015, בשנת 2016 ובשנת 2017 הינו כ-11.8% וכ-11.8%, וכ-9.1% בהתאמה.

8 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 של הפרויקט נקבע על כ-168 מיליון 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 מיליון ש"ח בלבד. החברה מנהלת מו"מ עם המזמין לגבי העבודות הנוספות וככל שלא יושגו הסכמות יופעל מנגנון הבוררות הקבוע בחוזה.

9 ביום 10 בנובמבר 2013 הודיעה חברת נתיבי ישראל לקבוצה (באמצעות חברת גילי ויואל) על זכייתה במכרז להקמת קטע דרך שבין מחלף חמד לצומת גינות שחרוב בכביש 1 באורך של כ-6 ק"מ בתמורה לסך של כ-368.5 מיליון ש"ח בתוספת מעי"מ כדון ובתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה (להלן: "התמורה"). 95% מהתמורה ישולם לקבוצה בהתאם להתקדמות בפרויקט והשלמת אבני דרך. יתרת התמורה בשיעור של 5% ישולמו לחברה בתוך 60 ימים עד 150 ימים ממועד מסירת הפרויקט. החברה נדרשה לבצע עבודה נוספת מעבר לחוזה המקורי ונכון למועד הדוח קיבלה החברה את מלוא התמורה בקשר עם החוזה המקורי.

10 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 מעי"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 תניון, לובי מסחר וקומות ביניים, בהיקף כולל של כ-109.5 מיליון ש"ח ולמשך תקופה של 27 חודשים; (ב) בכפוף לקבלת היתרים ואישורים (ובכלל כך לצורך שינוי תב"ע ביחס בניית קומות נוספות), תבנה שורה בשלב שני עד 12 קומות נוספות מעל 13 הקומות הנוכחיות 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 כולל במספר הקומות הנוספות שביחס אליהן תידרש החברה לבצע עבודות). למועד הדוח טרם 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 וודאות באשר למימוש האופציה בידי הרוכשים (כולם או חלקם).

הערכות החברה הכלולות בטבלה שלעיל בדבר מועדי סיום הפרויקטים, אומדן ההכנסות הכולל ושיעור הרווחיות הגולמי 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 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. לפיכך, הערכות החברה המפורטות לעיל אינן ודאיות והן עשויות להשתנות אף באופן מהותי.

פרויקטים מהותיים שביצועם הסתיים במהלך שנת 2017 - במהלך שנת 2017 לא היו פרויקטים מהותיים של החברה אשר ביצועם הסתיים.

.3.4.2

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 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.

3.5.2. לקוחות עיקריים

להלן יפורטו לקוחות הקבוצה העיקריים אשר ההכנסות מהם מהוות מעל 10% מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד) (באלפי ש"ח) בכל אחת מהשנים 2015 עד 2017:

לקוח	שנת 2017			שנת 2016			שנת 2015		
	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	יתרת חוב לסוף תקופה	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	יתרת חוב לסוף תקופה	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	יתרת חוב לסוף תקופה
נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ	111,016	12.8%	0	298,109	42.9%	122,818	287,571	53.41%	77,779
אלקטרה-סולל בונה אגירה שאובה (*)	121,790	14.0%	54,506	--	--	--	--	--	--

(*) ראה ה"ש 8

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 2015 עד 2017 (באלפי ש"ח):

לקוח	שנת 2017		שנת 2016		שנת 2015	
	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום	הכנסות	אחוז מסך הכנסות בתחום	הכנסות	אחוז מסך הכנסות בתחום
גופים ציבוריים ומוסדות ממשלה	307,260	57.3%	495,191	92.8%	377,246	96.6%
יזמים וחברות	229,125	42.7%	38,216	7.2%	13,131	3.4%

3.5.3. התקשרויות עם לקוחות

כמפורט לעיל, מרבית התקשרויות 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.

3.5.3.2 נספחים לתנאי החוזה הכוללים, בין היתר, תנאים מיוחדים, אופן ביצוע הפרויקט ועוד.

3.5.3.3 מפרט טכני בו, ככלל, מפורטים בפירוט רב דרישות מזמין העבודה בדבר ביצוע הפרויקט.

להלן יפורטו התנאים העיקריים בחוזה הביצוע:

<p>חוזה הביצוע כוללים התחייבות של הקבלן המבצע לביצוע ההסכם ככתבו וכלשונו בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בו לביצוע. ההתחייבות הנ"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 קבלני 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: (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>ערבויות</p>

<p>(ב) <u>ערבות ביצוע</u> - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידה הקבוצה בהתחייבותיה 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 2017 עמדה על סך של כ-167 מיליון ש"ח מתוכן סך של כ-21 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, סך של כ-113 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, סך של כ-13 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וסך של כ-21 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק/טיב.</p> <p>נכון למועד הדוח, יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בתחום התשתיות עמדה על סך של כ-191 מיליון ש"ח מתוכן סך של כ-37 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, סך של כ-121 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, סך של כ-11 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וסך של כ-21 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק/טיב.</p>	
<p>הקבוצה מתחייבת כלפי מזמין העבודה לתקופת בדק 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 הבדק 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 הבדק, הנובעים מביצוע שלא בהתאם לתנאי ההתקשרות. החברה מעדכנת את ההפרשה לבדק עם מסירת הפרויקט ובהתאם לניסיון העבר. היקף ההפרשה לבדק שנרשם בדוח לשנת 2017 עומד על כ-1 מיליון ₪</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 הבדק. 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 שבקורות 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 ורישיונות</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 הזמנות

צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום התשתיות ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכם לסך של כ- 549,294 אלפי ש"ח (לאחר תאריך 31.12.17 צבר ההזמנות עומד על כ- 512,077 אלפי ש"ח) לעומת סך של כ- 544,429 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016. 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 2017	צבר הזמנות סמוך למועד הדוח
שנת 2018	רבעון 1	142,180
	רבעון 2	92,085
	רבעון 3	80,297
	רבעון 4	77,076
שנת 2019		187,320
שנת 2020 ואילך		11,710
סה"כ	549,294	512,077

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 חברות בקבוצה 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 31.12.2017	ליום 31.12.2016	ליום 31.12.2015
מלט	-5%	5%	0%
אספלט (מחיר ביטומן)	12%	24%	-46%
ברזל	11%	-9%	-15%

במהלך שנת 2017 ממוצע ימי אשראי ספקים עמד על 101 וזאת לעומת 105 בשנת 2016.

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 2015 עד 2017 (אלפי ש"ח) מתוך כלל הרכישות מספקים בתחום הפעילות:

ספק חומר גלם	ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 31 בדצמבר 2015	
	שיעור מכיל הרכישות / מספקים / קבלני משנה בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק / קבלן משנה	שיעור מכיל הרכישות / מספקים / קבלני משנה בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק / קבלן משנה	שיעור מכיל הרכישות / מספקים / קבלני משנה בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק / קבלן משנה
קבלן עבודות עפר	3.2%	28,916	5.14%	22,425	12.8%	43,965
קבלן עבודות עפר	2.9%	19,732	4.02%	17,540	7.4%	25,442
ספק ברזל	0.8%	6,944	0.78%	3,405	0.75%	2,585
ספק בטונים ואספלט	3.1%	21,275	3.86%	16,844	4%	13,949
קבלן משנה לעבודות אלקטרו מכניקה ומתכות	4.2%	28,447	8.26%	36,024	3.2%	10,929
ספק צמנט	2.0%	17,842	2%	11,736	לא מהותי	לא מהותי

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. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1.4 לתשקיף החברה.

לעניין זה יצוין, כי החל מיום 1.1.2016, משמש שפירא כיו"ר דירקטוריון בחברות בנות השייכות לחטיבת הקבלנות של החברה: שורה, פמקו, המגורים והמתועשת. כמו-כן, החברה יחד עם חברות חטיבת הקבלנות התקשרו בהסכם שירותי ניהול עם שפירא על פיו יעמיד שפירא לחברה ולחברות חטיבת הקבלנות שירותי ניהול. לעניין תנאי ההתקשרות עם שפירא ראה תקנה 21 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים.

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 מיוחדות¹¹ 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 הצטרפות (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'), ובכל מקרה לא יעלה על כ-7.5 מיליון ש"ח, שישולמו עד תום המחצית הראשונה של שנת 2019. 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

¹¹ "החלטות מיוחדות" בסעיף זה משמען - שינוי מהותי בתחום עיסוקה של פמקו ו/או בהיקף פעילותה; מכירת מניות פמקו או מיזוגה 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.

מיוחדות¹² אשר מחייבות את קבלת הסכמתו של לפחות דירקטור אחד שמונה על 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).

מימון 3.10

כללי 3.10.1

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 2017 לחברות הקבוצה בתחום פעילות זה הועמדו מסגרות אשראי כספי בסך כולל של כ-67 מיליון ש"ח, מתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2016, סך של כ-52 מיליון ש"ח ונכון לסמוך לתאריך הדוח סך של כ-35 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 3.5.33 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.

על רקע השלמת הליך הפיכתה של החברה לחברה ציבורית וכאמור בסעיף 6.14.6 לתשקיף, במהלך התקופה שממועד התשקיף ועד למועד זה הוסרו חלק מהערבויות אישיות של בעלי השליטה אשר הועמדו לטובת בנקים מממנים עובר להפיכת החברה לחברה ציבורית (להבטחת התחייבויות חברות הקבוצה), והכל ללא מחויבות כלשהי מצד החברה ובמנותק למהלך עדכון התניות הפיננסיות כמתואר לעיל. לפרטים ראו תקנה 22, בפרק ד' לדוח זה - פרק הפרטים הנוספים.

הסכמים מהותיים להעמדת מסגרות אשראי וערבויות 3.10.2

החברה וחברת גילי ויואל התקשרו במועדים שונים עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "דיסקונט" או "הבנק") בהסכמים להעמדת מסגרות אשראי וערבויות לצורך פעילותה השוטפת של חברת גילי ויואל¹³ (להלן ובהתאמה: "מסגרות אשראי וערבויות" ו-"ההסכמים"). להלן יתוארו תנאיהם העיקריים של ההסכמים:

¹² "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 המירים למניות, למעט במקרה שבו קיימים הפסדים בחברה ובעל מניות מעונין להזרים הון לחברה (על פי שווי שייקבע על ידי מעריך שווי חיצוני ומוסכם); שינוי תקנון באופן שמבטל ו/או סותר זכות המוקנית לחברת י.ב.י.ג.; מינוי רואה חשבון מבקר והחלטה על מתן זכות עדיפות בחלוקת דיבידנד.

¹³ הסכם מיום 6 במרץ 2012 והתוספת לו מיום 5 בנובמבר 2012; הסכם מיום 24 ביולי 2014; וכן הסכם מיום 18 בינואר 2016.

3.10.2.1. הבנק יעמיד לחברת גילי ויואל ערבויות מכרז ביצוע וטיב בסך כולל של כ-90 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 סך של כ-60 מיליון ש"ח מתוך הערבויות האמורות נוצלו, ולמועד הדוח סך של כ-60 מיליון ש"ח מתוך המסגרת האמורה נוצל.

3.10.2.2. במסגרת ההסכמים התחייבה החברה כלפי הבנק לעמידה בהתחייבויות המפורטות להלן: (א) סך ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מסכום של 105 מיליון ש"ח ומיחס הון עצמי למאזן (לפי דוחות כספיים מבוקרים של החברה) של 15%. בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכמים, נכון ליום 31.12.2017 הונה העצמי של החברה (המיוחס לבעלי מניות הרוב) הינו 174 מיליון ש"ח (סך המהווה 20.6% מסך המאזן של החברה); (ב) החברה התחייבה שלא לשעבד את כלל רכושה, כולו או חלקו, ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב.

3.10.2.3. במסגרת ההסכמים התחייבה חברת גילי ויואל לעמידה בהתחייבויות המפורטות להלן: (א) ההון העצמי של חברת גילי ויואל החל משנת 2015 לא יפחת מ-50 מיליון ש"ח ומ-15% מסך המאזן שלה. ככל שחברת גילי ויואל לא תעמוד בהתחייבות האמורה, על חברת גילי ויואל לדאוג כי החברה תעמיד לה כספים לצורך עמידתה בהתחייבות זו. בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכם, נכון ליום 31.12.2016 הונה העצמי של חברת גילי ויואל (המיוחס לבעלי מניות הרוב) הינו כ-99 מיליון ש"ח (סך המהווה כ-28.5% מסך המאזן שלה); (ב) היחס בין החוב הפיננסי בניכוי מזומנים ופיקדונות ובתוספת הערבויות (למעט ערבויות חוק מכר וערבויות בדק) מחולק בהון העצמי המוחשי לא יעלו בכל עת 4. נכון ליום 31.12.2017 יחס זה עומד על 1.28.

3.10.2.4. בנוסף כוללים ההסכמים עילות להעמדה לפירעון מיידי של מסגרת האשראי והערבויות בקרות אירועים מסוימים כמקובל בהסכמים מסוג זה (שינוי שליטה, CROSS DEFAULT וכיו"ב). כמו כן התחייבה חברת גילי ויואל לא ליצור, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב, כל שעבוד ו/או משכון מאיזה מין וסוג שהוא לרבות שעבוד צף על חברת גילי ויואל למעט שעבודים ספציפיים לצורך רכישת נכס.

3.10.3. כמו כן, הבנק העמיד לחברת גילי ויואל מסגרת אשראי זמנית נוספת בסכום של עד 15 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי הזמנית") שמוארכת מעת לעת. מסגרת האשראי הזמנית נוצלה אך ורק לצורך מימון ביצוע עבודות בפרויקטים המפורטים להלן: (א) כביש 1 קטע כביש שורש-חמד (ב) כביש 1 קטע כביש חמד-מוצא (ג) כביש 65 קטע כביש גולני-מסד. מסגרת האשראי הזמנית תישא ריבית שנתית משתנה על בסיס פריים + 1.5%. עמלת אי ניצול מסגרת האשראי החד פעמית תעמוד על שיעור של 0.4% לשנה. ההסכם כלל עילות להעמדה לפירעון מיידי שעיקריהן מפורטות לעיל.

3.10.4. בנוסף לאמור לעיל, הועמדו על ידי בנק דיסקונט מסגרות אשראי כספיות נוספות לחברות בקבוצה בתחום התשתיות, אשר ליום 31.12.2017 הסתכמו בכ-20 מיליון ש"ח.

3.10.5. סה"כ המסגרות שהועמדו על ידי בנק דיסקונט בתחום הפעילות, מסתכמות למועד הדוח ולתאריך המאזן לסך של כ-39.5 מיליון ש"ח (מתוכן נוצל כ-34 וכ-25, ליום 31.12.2017 ולמועד הדוח, בהתאמה).

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.

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.

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 מהממוצע 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 (לפרטים אודות שיתופי פעולה עיקריים ראו סעיף 3.13 להלן).

3.13 הסכמי שיתוף פעולה

3.13

3.13.1 החברה התקשרה במסמך עקרונות עם קבוצת אשטרום ועם חברה זרה ספרדית, לפיו תגישנה החברות הצעה משותפת במכרז מסוג PFI (תכנון, הקמה, תחזוקה ומימון) של פרויקט כביש 16 (כביש גישה חדש המחבר את כביש מספר 1 לשכונות המערביות והדרומיות של ירושלים, אורכו כ- 5 ק"מ, ויכלול שתי מנהרות תחת השכונות יפה נוף והר נוף וכן שלושה מחלפים). על פי העקרונות שהוסכמו בין הצדדים, הזכיין כולל את קבוצת אשטרום והחברה בשיעור של 40% כל אחת ו-20% החברה הזרה הספרדית. לגבי שותפות ההקמה, למועד הדוח, טרם הוסכמו שיעורי האחזקה. נכון למועד הדוח הזכיין הגיש את הצעה (המשותפת) למזמין (המדינה) ואין כל וודאות כי הצעת הזכיין תיבחר כהצעה הזוכה.

3.13.2 החברה התקשרה במסמך עקרונות עם מספר שותפים בהובלת חברת Bombardier Transportation Israel Ltd, לשם גיבוש הצעה משותפת לפרויקט הרחבת הרכבת הקלה בירושלים (הקו הירוק), שיבוצע בשיטת PPP ויכלול מימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של הקו הירוק של הרכבת הקלה בירושלים. תקופת התפעול של המיזם צפויה לעמוד על כ-20-15 שנים מתום הקמת הקו הירוק כאשר בסיום התקופה, יועבר הפרויקט לידי המדינה. חלקה של החברה יעמוד על 10% מהזכיין ועל 2.5% מחברת התפעול. למועד הדוח היקף הפרויקט נאמד בכ- 2 מיליארד ש"ח ונכון למועד הדוח טרם פורסמו מסמכי המכרז.

3.13.3. הוקמה שותפות פמקו-גיט בין פמקו לחברה רוסית לביצוע עבודות Jet Grout בישראל. למועד הדוח היקף עבודות אלו הינו זניח ביחס לפעילות הקבוצה.

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 אויר, 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.

4. תחום התעשייה

4.1 מידע כללי על תחום הפעילות

פעילות החברה בתחום זה מתמקדת בייצור ושיווק חומרי גלם, הובלה ומכירה של מספר מוצרים עיקריים: חומרי מחצבה לסלילת כבישים (מילוי לסוגיו, מצעים, אגוי"מ (אגרגט מדורג), אגרגטים וחול לענף הבטון והאספלט), בטון מובא (תערובת בטון המיוצרת במפעלים) ואספלט. בנוסף, לקבוצה מערך הובלה ושינוע בעיקר של חומרי מחצבה בתפוזרת 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 חברות הבנות (מחצבת מיתרים, יורו בטון ודרך גישה ואספלט מיתרים). למועד הדוח, פועלת החברה להשלים הליך שינוי מבנה בהתאם להוראות סעיפים 103 ו-104 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, במסגרתו חלף ארבע חברות נפרדות בשליטת החברה (מחצבת מיתרים, יורו בטון, דרך גישה ואספלט מיתרים), תמוזגנה לתוך חברת מחצבת מיתרים כל יתר החברות האמורות. 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. למועד הדוח התקבל אישור רשויות המס וממתינה החברה לאישור המיזוגים ברשם החברות.

4.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

משק הכרייה והחציבה מספק את מרבית חומרי הגלם לענפי הבנייה והסלילה. חומרי הגלם הדרושים לענף הבנייה והסלילה כוללים צמנט, אגרגטים לסוגיהם, ביטומן (תוצר המתקבל כתוצאה מתהליך זיקוק של נפט גולמי), מלט, סיד וכדומה. המוצר המרכזי במשק הבניה והסלילה הוא החצץ (אגרגט) 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 והמים¹, על פי בחינה כוללת שנערכה, היקף צריכת חומרי הגלם צפוי להגיע לכ-95 מיליון טון בשנה עד שנת 2040, כאשר בשנת 2017 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 הבנייה והסלילה באיכות נאותה ובכמויות על פי אזורי הביקוש השונים במדינת ישראל עד לשנת 2020. כמו כן, תמ"א 14 מצויה בהליכי תכנון 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 נכון למועד הדוח, תמ"א 14 ב' טרם אושרה והיא עדיין מצויה בהליכי תכנון. להערכת החברה למועד הדוח, אם וככל שתמ"א 14 ב' תאושר לא תהיה לכך השפעה מהותית על הקבוצה.

¹ נתונים מתוך "תחזית הביקוש לחומרי גלם עד 2040" מפברואר 2017.

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. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לא מאותרת חשיפה מהותית לפעילות החברה כתוצאה ממסקנות הוועדות כאמור.

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 (להלן: "חוק התכנון והבניה") 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, אחת 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 מיתרים 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 מחצבת מיתרים נסקרה ונבדקה על ידי מכון התקנים הישראלי ונמצאה מתאימה לדרישות התקן הישראלי והבינלאומי כמפורט להלן: ISO 9001 (בתוקף עד ספטמבר 2018), ת"י 18001 מהדורת 2007 בנושא מערכת ניהול הבטיחות והבריאות בתעסוקה (בתוקף עד פברואר 2018) ות"י ISO 14001:2004 בנושא מערכת הניהול הסביבתי בתחומי הפעילות של מחצבת מיתרים (בתוקף עד פברואר 2018). בימים אלה צפויה להתקבל הארכת תוקף. חברות התעשייה האחרות בהן יורבטון בע"מ, דרך גישה (2003) ב"ע ואספלט מיתרים בע"מ צפויות להשלים הליך מיזוג לתוך מחצבת מיתרים בע"מ

4.1.2.2. ייצור הבטון, האספלט ומערך השינוע וההובלה

חברות הקבוצה נדרשות לעמוד בתווי תקן של מכון התקנים הישראלי ובבדיקות שונות אשר מבוצעות על ידי הגורמים המוסמכים לכך במכון התקנים. יורו בטון ומפעל האספלט של החברה נסקרו ונבדקו 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

מדיניות הממשלה בענף הבנייה, התשתיות והסלילה עשויה להשפיע על הביקוש לחומרי מחצבה, בטון מובא ומערך השינוע וההובלה של הקבוצה. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.1 לעיל.

4.1.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות הינם: (א) ייצור ושיווק מוצרים באיכות גבוהה תוך הקפדה על רמת שירות גבוהה, זמינות החומרים והשקעה במערכי גריסה; (ב) הקבוצה הינה בעלים של מערכי יצור יעילים ואיכותיים של חומרי המחצבה; (ג) כוח אדם מקצועי וניהולי מתאים; (ד) תודעת שירות גבוהה, הקפדה על לוחות זמנים ואיכות המוצרים; (ה) הקבוצה הינה בעלים של מערך שינוע והובלה, דבר המקטין את התלות בספקים חיצוניים.

4.1.5. 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 היצור 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.

4.1.6. 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 הבניה, 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 שנת 2017 הוקם מערך גריסה ניח חדש אשר החל לפעול בפברואר 2018, בהשקעה כוללת של כ- 23 מיליון ש"ח. מערך הגריסה כאמור הוקם בסמיכות לאזור החציבה ויש בו כדי לחסוך בעלויות השינוי והייצור. להערכת הנהלת החברה, שיעור החיסכון בעלויות הייצור עשוי להגיע לטווח שבין 15%-20% מעלות הייצור. הערכות החברה כאמור מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנשען על המידע הקיים בידי החברה למועד הדוח. המידע כאמור יכול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך (אף באופן מהותי), וזאת, בין היתר, בהתחשב בגורמים שונים, ובכללם אופן הטמעת מערך הגריסה במערך הייצור של החברה לאורך זמן. כמו כן, יובהר כי אין בחיסכון שיכול שיושג כדי להעיד על רווחיות החברה בתחום כאמור, אשר מושפע, בין היתר, בהיקף הביקושים והמכירות.

שם המחצבה	חלק הקבוצה נכון למועד הדוח	הסכמי הרשאה לחציבה	קצב כרייה שנתי ²	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: "חווזה הרשאה א'", ו-"חווזה הרשאה ב'", וביחד: "חוזי ההרשאה"), כאשר חווזה הרשאה א' הוא על שטח של 299 דונם וחווזה 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 החברה מעריכה כי היא עומדת בתנאי חוזי ההרשאה. עוד יצוין בהקשר זה, כי לחברה רישיון חציבה עד ליום 31.12.2018 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.	2 מיליון טון	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 נעוץ	100%	מחצבת לחציבת סלעי גיר המיועדים להפקת חצץ ואבן בהר נעוץ, מ.א. חבל אילות, בשטח של כ-305 דונם. החברה מחזיקה בזכויות הרשאה לכרייה וחציבה מאת מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") מכוח חווזה 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.	0.130 מיליון טון	מיליון טון	אין	אין	קצב הכרייה השנתי תלוי בקצבת יציאתם לפועל של ביצוע הפרויקטים בכביש 90 - הערבה, אשר למועד הדוח טרם החלו פרויקטים בביצוע באזור זה.

² כפי שנכרה בפועל בממוצע לשנה במהלך התקופה שבין 1 בינואר 2016 ל-31 בדצמבר 2017.

4.2.2. בטון

4.2.2.1. כאמור לעיל, הבטון הינן 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 לבייש (עמק שרה) על קרקע של הקבוצה והשני בתוך מחצבת מיתרים (באזור המתקנים המורשים של המחצבה) והשלישי באופקים.

הבטון מאופייין 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 יורו בטון התקשרה בהסכם שכירות עם צדדים שלישיים להשכרת שטחו לתקופה של 5 שנים בתוספת שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א החל מאוגוסט 2015.

כמו כן, יורו בטון החלה במהלך תקופת הדוח בהליכים להקמת מפעל בטון נוסף באזור התעשייה דימונה. ביחס למפעל בדימונה, בהתאם לבקשה שהגישה יורו בטון, מנהל מקרקעין ישראל הקצה לה שטח עליו יבנה מפעל הבטון האמור. נכון למועד זה, המפעל נמצא בשלבי תכנון.

4.2.3. אספלט

בחודש באוגוסט 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 מאופייין 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.

4.2.4. מערך שינוע והובלה

לקבוצה מערך שינוע והובלה של משאיות להובלה בתפזורת המופעל על ידי דרך גישה המשמשות לאספקת חומרי המחצבה, ומשאיות מערבול בטון המשמשות לאספקת בטון מובא המופעלות על ידי יורו בטון. הקבוצה מעסיקה קבלני משנה להובלה של אגרגטים ולאספקת בטון מובא בהתאם לצרכי הקבוצה. לחברה מערך של 36 משאיות ומערבלי בטון בבעלותה ומסתייעת בנוסף לכך מובילי משנה, על פי הצורך, כאשר

למועד הדוח מגמת החברה היא להרחיב את הפעילות מול מובילי משנה וזאת במטרה לייעל את מערך ההובלה. ביחס למכירת אספלט, החברה, לרוב, מעמידה לזכות הלקוחות שלוש אפשרויות להובלה: (א) הובלה על ידי החברה (באמצעות דרך גישה) לאתר העבודה; (ב) הובלה על ידי החברה לאתר העבודה ופיזור האספלט באתר (באמצעות קבלני משנה); ו- (ג) הובלה עצמאית של הלקוחות ממפעל החברה. מערך ההובלה משמש, בין היתר, את חברות הקבוצה, ככל שהפרויקט הרלוונטי נמצא בדרום הארץ, לצורכי שינוע והובלה של חומרי מחצבה, בטון ואספלט המיוצרים בקבוצה.

4.3 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 2015 עד 2017 (באלפי ש"ח):

2015		2016		2017		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	
12.75%	68,635	8.1%	56,130	6.5%	56,121	חומרי מחצבה

4.4 לקוחות

4.4.1 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'.

4.4.2 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, 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.

לאור העובדה שמחצבות החברה, מפעלי הבטון ומפעל האספלט של הקבוצה ממוקמים באזור הדרום מרבית לקוחות הקבוצה הינם מאזור הדרום גם כן.

4.4.3 על לקוחות הקבוצה, נמנים הן חברות בקבוצה והן צדדים שלישיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2017, סך מכירות פעילות התעשייה לחברות הקבוצה הסתכם לסך של כ- 20,333 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 15,479 אלפי ש"ח בשנת 2016.

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 103 ימים.

4.5 מימון

4.5.1 נכון למועד הדוח, חברות הקבוצה בתחום פעילות זה התקשרו בהסכם להעמדת מסגרות אשראי עם בנקים מקומיים כאשר מכוחם הועמדו, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד הדוח, מסגרות אשראי בסך כולל של כ- 26 מיליון ש"ח, ומתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, סך של כ-12.7 מיליון ש"ח (ולמועד הדוח כ- 37 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 התחייבו מחצבת מיתרים, יורו בטון ודרך גישה לעמידה בהתחייבויות פיננסיות כנהוג ומקובל בהתקשרויות מסוג זה, ואשר אין בהן השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד הדוח חברות הקבוצה האמורות לעיל עומדות בכל ההתחייבויות שלהם כלפי הבנקים. למועד הדוח הגיעה מחצבת מיתרים בע"מ (בהתייחס לכל מגזר התעשייה בהתאם למיזוג לפיו תקלוט מחצבת מיתרים בע"מ את חברות התעשייה האחרות) להסכמות עם בנק ישראלי כי כנגד העמדת מסגרות אשראי להון חוזר ורכוש קבוע בהיקף של כ- 41 מיליון ₪, תתחייב כדלקמן :

א. החברה האם (קבוצת אורון) תהיה ערבה לאשראי המנוצל במחצבת מיתרים בע"מ (להלן: מיתרים)

ב. מיתרים לא תרשום שיעבוד שוטף על נכסיה .

ג. ההון העצמי המוחשי יעמוד על שיעור של 20% ממאזן החברה .

ד. כנגד הלוואות שיועמדו לרכוש קבוע , תרשום מיתרים שיעבוד ספציפי

חברות הקבוצה בתחום פעילות זה, הסירו שעבודים שוטפים שהועמדו על ידן, לטובת בנקים שונים באופן שנכון למועד הדוח לא רובצים שעבודים כלשהם על מי מחברות תחום הפעילות.

4.6 שיווק והפצה

כאמור לעיל, תחומי הפעילות של הקבוצה משלימים אחד את השני דבר שלמעשה מהווה בסיס פורה להתקשרויות של הקבוצה בתחום פעילות זה עם לקוחות פוטנציאליים, עליהם נמנים גם חברות הקבוצה, 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. כן יצוין, כי ביחס לחומרי המחצבה עיקר הביקוש נובע מביצוע פרויקטים של תשתיות באזור הדרום. מחצבת מיתרים משקיעה במערך הייצור דבר המאפשר זמינות חומרי הגלם, יכולת להעניק שירותי הובלה במחיר תחרותי וקשרי לקוחות טובים. ליורו בטון יש סוכני מכירות המשווקים מוצרי בטון ללקוחות פוטנציאליים .

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.

4.7 תחרות

מתחריה העיקריים של הקבוצה בתחום זה הינם 'רדימיקס (תעשיות אבן וסיד)', 'מדן קבלנות', 'סולל בונה', '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 מהתמודדות עם התחרות בתחום זה פועלת החברה, בין היתר, בהשקעה בציד 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.

4.8 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.

4.9 חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה

4.9.1 נכון למועד הדוח, חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה בתחום פעילות התעשייה הינם: (א) צמנט

(מלט) - אותו רוכשת הקבוצה מחברת 'נשר'; (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 'נשר' ובחברת תעשיות חרושת חומרי נפץ (1997) בע"מ, שהינם היצרן והיבואן הבלעדי של צמנט (מלט) וחומרי 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.

4.9.2 בשנת 2017 היווה שיעור רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות מספקיה החיצוניים העיקריים (מעל 5% מסך עלות המכר בתחום הפעילות) כ- 26.8% מכלל רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות (וזאת לעומת כ- 34% בשנת 2016).

4.9.3 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.

4.10 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 .4.11

עמידה בתקינה של איכות הסביבה .4.11.1

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

5. תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל

- 5.1 מידע כללי על תחום הפעילות 5.1.1
- 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 נס ציונה, תל אביב, באר-שבע, מגדל העמק, רעננה, קריית ביאליק, הרחבת הישוב אשכולות ומקדמת פרויקטים בתחום תמ"א 38 במקומות נוספים בארץ כמפורט בסעיף 5.8 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 4 פרויקטים בהם נבנות 220 יחידות דיור ו-3 פרויקטים בתכנון, לבניית 541 יחידות דיור (בעיקר פרויקטים של "מחיר למשתכן" כמפורט בסעיף 5.7 להלן).
- 5.1.4 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו
- 5.1.4.1 נדל"ן יזמי - כללי
- 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 5.1.5 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).

שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

כפי שעולה מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בנק ישראל ואגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, בשנת 2017 נמכרו 24,759 דירות חדשות (לעומת 30,319 בשנת 2016). כמו כן נכון ליום 30.9.2017 הסתכמו מספר הדירות שנמצאות בתהליכי בנייה לכ-114,000 (נתון דומה לשנת 2016). בחודשים ינואר עד ספטמבר לשנת 2017 התחלות הבניה עמדו על כ-35,000 יחידות דיור (לעומת כ-54,000 בתקופה המקבילה אשתקד). כמו כן, במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2017, הושלמה בנייתן של כ-50,100 דירות, וזאת לעומת כ-42,200 דירות בתקופה המקבילה אשתקד.

ליום 31.12.2017 הכנסותיה של החברה בתחום פעילות זה גדלו בשיעור של כ-214% (בהשוואה ליום 31.12.2016), ובהתאמה, חל גידול ברווח הגולמי של החברה בתחום הפעילות של כ-6 מיליוני ש"ח לעומת כ-10 מיליוני ש"ח בשנת 2016. מספר יחידות הדיור שנמסרו על ידי החברה במהלך שנת 2017 עמד על כ-130 יחידות דיור בנוסף על פעילות שרותי הבנייה בפרויקט אשכולות. להסברים בדבר שיעורי רווחיות ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.

5.1.5 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

5.1.6 להלן תפורטנה מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים של הקבוצה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי:

5.1.6.1 **התקשרויות עם רוכשים וחוק מכר (דירות), תשל"ג - 1973** - בהתקשרויותיה עם רוכשי דירות כפופה הקבוצה להוראות חקיקה שונות, ובכלל כך חוק מכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בס"ק זה: "**חוק המכר**"), בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, חובת אספקת הוראות תחזוקה, פיצוי בגין איחור של למעלה מ-60 יום במסירת דירות, תיקון אי התאמות בגין ליקויי בניה בתקופת הבדק, הבטחת כספם של הרוכשים (כמפורט להלן וכיו"ב).

5.1.6.2 **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 מכר דירות כאמור לעיל, 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.

5.1.6.3 **הליכי תכנון ובניה** - הקמת פרויקט על קרקע על ידי הקבוצה תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה הקרקע. התנאי הראשון לבניה 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 את תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות). התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות בתהליך, עלולים לעכב את בניית הפרויקטים.

5.1.6.4 **חוק התכנון והבנייה** - חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") הינו החוק העיקרי להסדרת פעולתם של מוסדות התכנון והבנייה 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 לסעיפים 203 - 255 לחוק התכנון והבניה. כמו כן, קיימות מגבלות מכוח חוקי העזר השונים המתייחסים לאגרות ולהיטלי פיתוח, ובכלל כד היטלי סלילה, ביוב, מים וכיו"ב.

5.1.6.5 **בניית הפרויקטים (תקנים, אישור רשויות וכיו"ב)** - בנוסף להוראות חוקי התכנון והבניה והתקנות מכוחם, כפופה הבנייה 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 כד חיבורן לרשת המים, החשמל וכיו"ב.

5.1.6.6 **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.

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.

בנוסף, חלים על החברה, 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) תשל"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992.

תמ"א 38 - ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 (לעיל ולהלן: "**תמ"א 38**") אשר נועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד. על מנת לאפשר את החיזוק מתירה תמ"א 38 חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים על פי התוכנית המאושרת החלה על המקום. במקביל מציעה תמ"א 38 תמריצים ליזמים ולבעלי הדירות לביצוע החיזוק בצורת תוספות בניה. ככלל למועד הדו"ח, מציעה תמ"א 38 לבנייני מגורים שני סוגי תוספות (שניתן אף לשלב ביניהם): (1) תוספות יחידות מגורים למבנה; (2) הרחבת יחידות הדיור הקיימות. בנוסף להרחבת היחידות כאמור, במסגרת התוכנית וההתקשרות עם הדיירים הקיימים במבנה, מבוצעות תוספות שונות כגון: הוספת מרפסות ו/או מעליות ו/או חניות ו/או מחסנים ו/או ממ"ד, שיפוץ לובי, שיפוץ כללי למעטפת הבניין, חיזוק יסודות, שדרוג הפיתוח הסביבתי וכיו"ב.

היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ובתמורה נושאים בעלויות הבנייה בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים.

על מנת לבצע תמ"א 38 בבניין קיים נדרשת, בהתאם לאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הסכמה של שיעור מינימלי משיעור הדיירים כקבוע בד"ן. ככל שקיימת הסכמה בשיעור כאמור ניתן לפנות למפקח על הבתים המשותפים בבקשה לאכוף את ביצוע העסקה על הדיירים שלא הצטרפו כצד להסכם.

החל מיום כניסת תמ"א 38 לתוקף ועד למועד הדוח, בוצעו בתמ"א 38 מספר תיקונים כאשר חלקם נועדו להרחיב את התמריצים המוענקים ליזמים על מנת להניע חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה כאמור, ובכלל כד:

(א) ביום 10 במרץ 2010, נכנס לתוקפו תיקון מס' 2 לתמ"א 38, אשר מאפשר את סגירתה של קומה מפולשת (קומה מקורה על עמודים; ולמעשה מאפשר בניית דירת גן) בנוסף לבניית קומה נוספת או אגף נוסף וכן מתן אפשרות להריסת בניין והקמת בניין חדש במקומו לפי זכויות בניה המוענקות מכוח תמ"א 38 ותכניות החלות במקום (תמ"א 38/2).

(ב) ביום 20 במאי 2012, אישרה ועדת השרים לענייני פנים ושירותים את תיקון מס' 3 לתמ"א 38 (תמ"א 38/3) (להלן: "תיקון 3"), אשר במסגרתו, בין היתר, הוחלט על מתן תוספת זכויות בנייה בהיקף של 2.5 קומות ליזמים, המהווה תוספת של קומה אחת לקומות אותן ניתן היה לבנות על פי תמ"א 38 ערב תיקון 3. על אף האמור, יצוין, כי בכל הנוגע לפרויקטים בתל אביב, תיקון 3 כפוף לתכנית הרובעים של עיריית תל אביב, לפיה באזורים מסוימים תותר בניית 1.5 קומות נוספות בלבד מעל הקומות הקיימות (וזאת לצד אזורים מסוימים אשר כלל לא מותרת תוספת קומות אלא חיזוק הבניה בלבד).

(ג) המועצה הארצית לתכנון ולבנייה אישרה ביום 1.11.2016 את תיקון 3 א' לתמ"א 38. על פי התיקון, ככלל, במיזמי הריסה ובנייה מחדש ניתן יהיה להוסיף קומות למבנים קיימים על בסיס שטח המבנה בפועל, באופן הבא: בניינים בני ארבע קומות או יותר יזכו בתוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות (קומות ששטחן מחושב בתוספת של 13 מ"ר לכל יחיד קיימת בבניין); בניינים בני 3 קומות יזכו בתוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, בניינים בני שתי קומות יזכו בתוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, ובניינים בני קומה אחת יזכו בתוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

לשלמות התמונה יצוין כי: (א) למיטב ידיעת החברה, בחודש פברואר 2015 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה על הארכת תמ"א 38 ב-5 שנים נוספות ועל מתן הוראה להכנת עדכון נוסף לתכנית שמטרתו, בין היתר, לעודד ולתגבר את השימוש בתמ"א גם על מבני ציבור, וכן לעודד השיפור של אמצעי המיגון בבניינים שנבנו לאחר 1980 אך קודם ל-1992, שאז נקבעה חובת הקמת מרחבים מוגנים לדירות. תיקון כאמור טרם אושר למועד הדוח; ו- (ב) ביום 22 במרץ אושר תיקון לחוק אשר עלול להביא להתייקרות של מיזמי תמ"א 38, מאחר שהתיקון מתיר לרשויות לגבות היטל השבחה על רבע משווייה של קומה אחת נוספת לבניין, וזאת לאחר שנקבע בתיקון 3 א' כאמור כי תאושר תוספת מקסימלית של שלוש וחצי קומות. למועד הדוח, בהתחשב באישורו של התיקון כאמור, אין באפשרותה של החברה להעריך את מידת השפעתו על פעילותה של החברה במיזמי תמ"א.

לפרטים אודות פרויקטים של החברה בתמ"א 38 ראה סעיף 5.8 להלן.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

5.1.7

להערכת החברה, גורמי הצלחה הקריטיים 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.

מבנה התחרות בתחום והשינויים החלים בו .5.1.8

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום ראה סעיף 5.12 להלן.

שינויים במערך הספקים וחומי הגלם לתחום הפעילות .5.1.9

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").

תמצית תוצאות (אלפי ש"ח) .5.2

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
באלפי ש"ח			
47,299	68,884	217,134	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
4,337	13,957	21,905	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
2,385	11,165	17,524	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)*
243,895	310,875	297,452	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
מדדים פיננסיים נוספים			
107.4	109.1	111.1	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)

* יצוין כי במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2016 השלימה החברה רכישה של 25% ממניות ארזים, באופן שבדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2016 וליום 31.12.2017 חלקה בארזים הינו 80% (לעומת 55% ביום 31.12.2015).

נתונים מצרפיים .5.3

נכון ליום 31.12.2017 לא היו פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה, למעט ביחס ליחידת דיור בפרויקט קהילת ורשה בהדר יוסף, שעלותה במלאי עמדה ליום 31.12.2017 על כ- 3 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן נתחם הסכם למכירתה ברווח שאינו מהותי ביחס לפעילות הקבוצה.

להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים בהקמה של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2017 (במאוחד):

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח	נתונים כספיים
מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	172
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות; באלפי ש"ח)	55,956
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח (*)	29,782
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	34
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	86
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח (1.1.2018) ועד סמוך למועד הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)	14

5.4 צבר הזמנות ומקדמות (באלפי ש"ח)

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
13,764	18,140	רבעון 1	שנת 2018
17,310	13,949	רבעון 2	
6,034	2,648	רבעון 3	
464	2,469	רבעון 4	
2,174	9,151	שנת 2019	
2,047	1,017	שנת 2020	
--	--	שנת 2021	
--	--	שנת 2022 ואילך	
41,793	47,375	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.

*לפרטים נוספים אודות הערכות החברה בדבר מידע צופה פני עתיד זה ראה סעיף 5.6.4 סיפא להלן (פסקת מידע צופה פני עתיד).

5.5 ספקים וקבלני משנה

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי 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:

זיהוי הספק/קבלן המשנה	האם צד קשור [כן/לא]	היקף הרכישות מהספק בשנת 2017 (אלפי ש"ח)	משקל הספק ביחס לכלל רכישות הקבוצה	תלות מיוחדת בספק	נושאים נוספים
המגורים	כן	1,122	0.14%	לא	--

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 לפנינו 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 הקרקע במבשרת טרם נמסרה לחברה. להערכת החברה תחילת הקמת הפרויקטים בשכונת סיגליות בבאר שבע ובמבשרת ציון צפויה להיערך בשנת 2018 (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.7 להלן). הערכת החברה בדבר עיתוי תחילת הקמת הפרויקטים 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, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקטים ומסירת הקרקע.

הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין, כמו גם את שאר פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הון עצמי ומימון חיצוני (בנקאי) (להלן: "מימון בנקאי"). לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי 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 ערבויות אישיות שהעמידו בעלי השליטה ראו תקנה 22 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים.

נכון למועד הדוח לקבוצה יש 3 פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד בהם נבנים 172 יחידות דיור ופרויקט אחד בתכנון שאינו מהותי מאוד, לבניית 46 יחידות דיור, כמפורט להלן.

להלן פרטים אודות הפרויקטים שהינם בשלבי הקמה שונים נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ו/או במועד הסמוך למועד הדוח (באלפי ₪):

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2017 – נתונים כלליים אודות הפרויקטים																	
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע/ התקשרות בהסכם רכישה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.17	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.17	סה"כ צפויות הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בפרויקט - לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									ליום 31.12.16	ליום 31.12.17	סמוך למועד הדוח						
Concept אשכולות ²	אשכולות	13-אוג	דצמ-15	רבעון 2 2018	80%	40	171	62%	40	40	40	--	54,471	48,163	7.6	13%	7,308
Concept קריית ביאליק ³	קריית ביאליק	דצמ-15	ספט-16	רבעון 3 2018	80%	44	118	67%	36	30	12	14	64,253	55,975	10%	15.5%	15,829
Concept מגדל העמק	מגדל העמק	פבר-14	דצמ-17	רבעון 1 2020	80%	88	113	0%	24	16	0	72	88,774	78,466	15%	14%	20,604

בחדש אוגוסט 2013, קיבלה ארזים את הזכות לפתח, לשווק להקים ולמכור 256 יח"ד 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"ד לפחות ושאר המגרשים (24) יימכרו לצורך בניה עצמאית בשיטת "בנה ביתך". ארזים הודיעה למזמינים על מימוש האופציה על המגרשים הנוספים כאמור לעיל. כמו כן, החברה התקשרה עם 40 רוכשים על הסכם לשרותי בניה, בהם גם מגרש המיועד לבנה ביתך. התקדמות הבנייה נמדדת לכל יחידה בנפרד ובהתאם מדווחות בדוחות על פי התקדמות הביצוע. לאור האמור לעיל, קצב מסירת יחידות בפרויקט זה אינו קבוע ונעשה לשיעורין.

ביום 14 ביוני 2015 זכתה ארזים במכרז של רמ"י במגרש על שטח של 3,621 מ"ר לבניית 40 יח"ד 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. התשלום מורכב ממוזמן (85%) ומהפקדת ערבות בנקאית על 15% משווי הקרקע, שתחולט ככל שהפרויקט לא יימסר תוך 30 חודשים מהזכייה. יצוין כי במסגרת פרויקט זה התקשרה ארזים עם קבלן ביצוע שהינו צד ג' וכי למועד הדוח אינו עומד באבני הדרך שנקבעו לו על ידי ארזים. בהתאם, לאחר תאריך המאזן הודיעה ארזים לקבלן על סילוק יד. להערכת החברה למועד הדוח, לא צפויה השלכה מהותית על תוצאות החברה, הגם שיכול ולוחות הזמנים ישתנו בעקבות כך. הערכות החברה כאמור הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנשען על המידע הקיים בידי החברה למועד הדוח ובהתחשב בבטחונית שהועמדו לחברה על ידי הקבלן כאמור בתנאים החוזיים עם רוכשי דירות. הערכות אלו יכול שלא תתממשנה או שתתמשנה באופן שונה מכפי שהוערך (אף באופן מהותי), וזאת, בין היתר, בעיכובים ארוכים מכפי שמעריכה החברה.

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.17						מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ)			הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31.12.17			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזים מחייבים ליום 31.12.17			הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי צפוי
	קרע, היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות	יתרת עלויות צפויה בפרויקט	מיום 1.1.18 עד למועד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.17	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.16	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים שטרם הוכרו		עלות של בספרים המלאי הבלתי מכור (ג)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר בש"לפיו חושב צפי ההכנסות של הבלתי מכור			
										מקדמות (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)						
Concept אשכולות	3,438	25,948	565	2,031	16,181	--	9,027	9,193	38,280	6,437	17,191	0	0	0	2,296	13%	
Concept קריית ביאליק	18,748	18,788	1,297	1,714	13,752	12,008	11,953	12,625	0	26,238	17,610	14,169	20,405	14,744	9,953	15%	
Concept מגדל העמק	10,876	206	811	1,441	60,956	8,493	8,716	--	0	0	14,526	0	74,248	10,908	12,520	15%	

5.6.2. פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2017 - נתונים כללים אודות הפרויקטים												
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט	יח"ד בפרויקט				
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		
								יח"ד	מ"ר ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	
נאות שדה ⁴	רעננה	אפר-15	40,448	רבעון 2 2018	רבעון 2 2020	כן	80%	42	108	46	108	
רמות קוטג'ים	באר שבע	נוב-16	37,241	רבעון 2 2018	רבעון 2 2020	כן	80%	47	ט.נ.	47	ט.נ.	

4 בחודש אוקטובר 2015 התקשרה ארזים עם בנק מקומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי באופן שסך של כ- 28,400 אלפי ש"ח ישמש למימון רכישת הזכויות בפרויקט (להלן ובהתאמה: "מסגרת האשראי" ו-"ההסכם"). מסגרת האשראי תפרע לא יאוחר מיום 1.1.17. מועד הפירעון נדחה כמקובל בפרויקטים מסוג זה ופרע במועד שיהיו תקבולים ממכירות בפרויקט. במסגרת ההסכם התחייבה ארזים להשקיע הון עצמי בסך של כ- 9,500 אלפי ש"ח לצורך רכישת הזכויות. למועד הדוח בוחנת החברה את האפשרות של מכירת הקרקע לצד ג.

פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2017 - נתונים כללים אודות הפרויקטים													
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט	יח"ד בפרויקט			מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	
								מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מתוכנן	יח"ד			
פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2017 - נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים													
שם	קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	תכנון ואחרות	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.17	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד פרסום הדוח		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכרז	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכרז
							מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים צפויים להתקבל לפי חוזים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור			
נאות שדה	37,734	1,684	1,029	43,871	--	--	--	--	18,907	93,976	10%	9,657	93,976
רמות קוטגיים	35,007	1,892	343	51,055	12,496	8	--	--	12,680	96,624	9%	8,328	96,624

5.6.3. פרויקטים שהסתיימו - להלן פרטים אודות הפרויקטים שהסתיימו במהלך תקופת הדוח:

פרויקטים שהסתיימו בשנת 2017, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 - נתונים כללים אודות הפרויקטים																
שם	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק הקבוצה האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות		סה"כ רווח גולמי שהוכר ⁵		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
								תקופה שוטפת (שנת הפרויקט)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (שנת הפרויקט)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (שנת הפרויקט)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (שנת הפרויקט)	מצטבר מתחילת הפרויקט	
Concept בשרה (קהילת ורשה)	תל-אביב	דצמ-11	אוג-14	רבעון 1 2017	80%	15	107	46,279	46,279	44,473	44,473	1,806	1,806	4%	4%	21,338

⁵ "רווח גולמי" בטבלה זו משמעו - רווח גולמי בפרויקט לאחר כל ההוצאות הישירות לרבות מכירה שיווק ניהול ומימון בפרויקט.

פרויקטים שהסתיימו בשנת 2017, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 - נתונים כללים אודות הפרויקטים															
שם	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק האפקטיבי הקבוצה (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות		סה"כ רווח גולמי שהוכר ⁵		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								מזכר	תקופה שוטפת (שנת הפרויקט)	מזכר	תקופה שוטפת (שנת הפרויקט)	מזכר	תקופה שוטפת (שנת הפרויקט)		מזכר
Concept Valley	נס ציונה	אפר-13	אוג-14	רבעון 1 2017	80%	55	99	86,304	86,304	80,137	80,137	6,167	6,167	7%	7%
פלח 5	באר שבע	נוב-14	מאי-16	רבעון 4 2017	80%	53	103	55,646	55,646	48,292	48,292	7,354	7,354	13%	13%

5.6.4. מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים (אלפי ש"ח)

שם	מידע על אשראי לניווט פרויקט												
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן 31.12.17	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול ערביות 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 יד יקבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר]
Concept אשכולות	1,000	301	12,000	4,791	13,000	לא	3.80%	לא	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
גבעת הרקפות קרית ביאליק ⁶	21,000	15,964	48,131	33,061	69131	לא	P+1%	לא	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה
Concept מגדל העמק ⁷	7,500	1162	800	39	8,300	לא	P+1.5%	לא	טרם נחתם הסכם הליווי	לא	פאושלי	--	--

⁶ בחודש דצמבר 2015 התקשרה חברת ארזים עם בנק מקומי (להלן: "הבנק") בהסכם להעמדת מסגרת אשראי באופן שסך של כ- 10,825 אלפי ש"ח ישמש למימון רכישת הזכויות בפרויקט והיתרה בסך של כ- 2,790 אלפי ש"ח תשמש להוצאת ערביות לרשות מקרקעי ישראל (להלן ובהתאמה: "מסגרת האשראי" ו-"ההסכם"). במסגרת ההסכם נקבע כי מסגרת האשראי תפרע לא יאוחר מיום 5.12.16 ואולם היא מוארכת מעת לעת בהתאם להתקדמות התקבולים מהדיירים. במסגרת התחייבות בהסכם השקיעה ארזים הון עצמי בסך של 8,400 אלפי ש"ח לצורך רכישת הזכויות. המקרקעין שועבדו לטובת הבנק

⁷ 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 ערביות למשרד הבינוי והשיכון (להלן ובהתאמה: "מסגרת האשראי" ו-"ההסכם"). מסגרת האשראי תפרע לא יאוחר מיום 14 באפריל 2016 ומוארכת מעת לעת בהתאם להתקדמות המכירות בפרויקט וקבלת תקבולי הדיירים. במסגרת ההסכם התחייבה חברת גילי ויואל והשקיעה הון עצמי בסך של 4 מיליון ש"ח לצורך רכישת הזכויות. ההסכם כולל עילות להעמדה לפירעון

שם	מידע על אשראי ליווי פרויקט												
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן 31.12.17	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול ערביות 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 יד יקבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה! [לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר]
נאות שדה רעננה ⁸	28,400	--	--	--	28,400	לא	P+1%	לא	טרם נחתם הסכם הליווי	טרם נקבע	--	--	--
רמות קוטגים ב"ש ⁹	26,217	6	2,518	--	28,735	לא	P+1%	לא	טרם נחתם הסכם הליווי	טרם נקבע	טרם התקשרו עם קבלן מבצע	--	--

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, צבר הזמנות ומקדמות (כמפורט בסעיף 5.4 לעיל) והפרטים המפורטים בסעיף זה לעיל הכוללים, בין היתר, מועדי תחילת בניית הפרויקטים (בפרויקטים בתכנון), מועדי סיום בנייה, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, יתרת עודפים צפויה בפרויקטים המפורטים לעיל (להלן ביחד: "הפרויקטים"), 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; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; 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 במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים

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 המגויעים 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). לעניין זה יצוין, כי טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

8 בחודש אוקטובר 2015 התקשרה ארזים עם בנק מקומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי באופן שסך של כ- 28,400 אלפי ש"ח ישמש למימון רכישת הזכויות בפרויקט (להלן ובהתאמה: "מסגרת האשראי" ו-"ההסכם"). מסגרת האשראי תפרע לא יאוחר מיום 1.1.17 ומוארכת מעת לעת במסגרת ההסכם התחייבה ארזים להשקיע הון עצמי בסך של כ- 9,500 אלפי ש"ח לצורך רכישת הזכויות. נכון למועד הדוח השקיעה ארזים את מלוא ההון העצמי הנדרש לשלב רכישת הקרקע. טרם נחתם הסכם ליווי. ראה גם ה"ש 4.

9 ארזים התקשרה עם בנק מקומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי באופן שסך של כ- 29,800 אלפי ש"ח ישמש למימון רכישת הזכויות בפרויקט (להלן בהתאמה: "מסגרת האשראי" ו-"ההסכם"). מסגרת האשראי תפרע לא יאוחר מיום 31.12.17 ומוארכת 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.

כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי 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 היתרים 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; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים שביצועם טרם החל; 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	
15.7%	3,680	14.4%	2,988	13.2%	2,296	11.9%	1,604	10.7%	912	Concept אשכולות
17.1%	10,979	16.3%	10,466	12.9%	9,953	14.7%	9,440	13.9%	8,927	Concept קריית ביאליק
20.3%	17,995	17.2%	15,258	11.6%	12,521	11.0%	9,784	7.9%	7,046	Concept מגדל העמק
11.3%	10,582	9.5%	8,957	7.8%	7,332	6.1%	5,707	4.3%	4,082	רעננה נאות שדה
13.3%	12,478	11.1%	10,403	8.6%	8,328	6.5%	6,253	4.3%	4,178	רמות ב"ש קוטג'ים
14.9%	55,715	12.8%	48,073	10.8%	40,431	8.8%	32,789	6.7%	25,146	סה"כ

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה										
השפעת ירידה של 10% במדד תשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במדד תשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במדד תשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 10% במדד תשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		שם הפרויקט
שיעור %	הרווח הגולמי	שיעור %	הרווח הגולמי	שיעור %	הרווח הגולמי	שיעור %	הרווח הגולמי	שיעור %	הרווח הגולמי	
13.2%	2,296	13.2%	2,296	13.2%	2,296	13.2%	2,296	13.2%	2,296	Concept אשכולות
12.3%	7,913	13.9%	8,933	12.9%	9,953	17.1%	10,974	18.7%	11,994	Concept קריית ביאליק
5.7%	5,096	9.9%	8,808	12.9%	12,521	18.3%	16,233	22.5%	19,946	Concept מגדל העמק
2.2%-	2,065-	2.8%	2,633	7.8%	7,332	12.8%	12,031	17.8%	16,730	רעננה נאות שדה
0.2%	216	4.4%	4,272	8.6%	8,328	12.8%	12,384	17.0%	16,440	רמות ב"ש קוטג'ים
3.6%	13,456	7.2%	26,943	10.8%	40,431	14.4%	53,918	18.0%	67,406	סה"כ

5.7 נכון ליום 31.12.2017, לחברה שני (2) פרויקטים מהותיים מאוד שהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, כפי שהתפרסמה בפברואר 2016 (להלן: "טיוטת התקנות"): (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 החל שיווק הפרויקטים כאמור. להלן יוצגו פרטים אודות הפרויקטים:

פרויקט בשכונת סיגליות בבאר שבע**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 ייבנה הפרויקט	01/12/2016
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	20,026 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	01/03/2020
מועד תחילת שיווק (בפועל)	טרם
מועד סיום שיווק (בפועל)	טרם
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	01/06/2018
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

מצב תכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט סיגליות (פרויקט "מחיר למשתכן" בבאר שבע) ליום 31.12.2017			
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 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי			
שטחי מסחר	ל.ר.	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר.	--	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

לשנה שנסתיימה ביום		שנת 2017				
2015	2016	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
עלויות שהושקעו						
--	--	8,357	46,450	1,461	56,267	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
--	--	--	0	139	165	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים ואגרות
--	--	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין בנייה
--	--	52	313	434	1,213	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
--	--	--	--	--	--	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
--	--	8,409	46,763	2,033	57,645	סה"כ עלות מצטברת
--	--	8,409	46,763	2,033	57,645	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
--	--	--	--	--	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	--	--	--	14,143	עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	--	--	--	174,692	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	--	--	--	7,655	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
--	--	--	--	--	0%	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
--	--	--	--	--	01/03/2020	מועד השלמת בנייה צפוי

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 2015	שנת 2016	שנת 2017	
--	--	283,133	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
--	--	254,136	עלויות פרויקט צפויות
--	--	28,997	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	--	0	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה

--	--	28,997	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח
--	--	10.2%	שיעור רווח גולמי גולל צפוי בפרויקט (%)
--	--	8,334	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת עלייה של 10% של השפעת ירידה	השפעת עלייה של 5% של השפעת ירידה	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
21,952	25,474	28,997	32,520	36,042	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
46,466	37,732	28,997	20,262	11,528	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

44,113 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2017	יתרות בדוח
אין	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	31.12.2016	על המצב הכספי
בנק דיסקונט			מוסד מלווה
29.05.2017			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
מוארך מעת לעת. עם התגבשות עודפי תזרים בפרויקט. בשלב זה נחתם הסכם למימון רכישת זכויות המקרקעין וצפוי להיחתם הסכם ליווי להקמת			מועדי פירעון קרן וריבית
--			תניות פיננסיות מרכזיות
--			תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכבדומה]
לא			ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
ערבות חברה			בטחונות

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2017	פירוט	סוג	שעבודים
47,000 אלפי ש"ח	משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם מוגבלת לסכום 50 מיליון שקלים	דרגה ראשונה	
--	--	דרגה שנייה	
--			אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

28,997	רווח גולמי צפוי
13,632	התאמות לעודפים, סה"כ
42,629	סה"כ עודפים צפויים למשיכה

מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון 1 שנת 2020
תנאים מתלים למשיכת עודפים	העודפים נמשכים עם התקדמות הביצוע והתקדמות המכירות מעבר לשיעור מסוים שמבטיח עודף תזרימי בפרויקט ובלבד שיש עודפים בחשבון.

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, ובכלל כך הנתונים הכלולים בטבלאות (הכנסות צפויות, רווחים צפויים, מועדים משוערים וכיו"ב), כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.6.4 (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	1
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)	01/09/2020
מועד תחילת שיווק (מתוכנן)	01/09/2018
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	01/09/2020
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	01/09/2018
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי חברת ערים

--	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
----	---

מצב תכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט סיגליות (פרויקט "מחיר למשתכן" בבאר שבע) ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
--	176	19,800 מ"ר	יחידות דיור
--	--	אין	שטחי מסחר
--	--	אין	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
תוספת "שבס"	211	22,437 מ"ר	יחידות דיור
--	--	אין	שטחי מסחר
--	--	אין	זכויות בניה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

לשנה שנסיימה ביום	שנת 2017					
	2015	2016	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
עלויות שהושקעו						
--	--	--	36,678	2,247	70,739	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
--	--	--	178		178	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
--	--	--				עלויות מצטברות בגין בנייה
--	--	--	65	280	745	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
--	--	--	--	--	--	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
--	--	--	36,920	2,527	71,661	סה"כ עלות מצטברת
--	--	--	36,920	2,527	71,661	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
--	--	--	34,061	31,814	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	--	12,088	12,088	12,088	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	--	144,332	144,332	144,332	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	--	6,952	6,672	6,272	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
--	--	--	--	--	0%	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %

--	--	--	--	--	01/09/2020	מועד השלמת בנייה צפוי
----	----	----	----	----	------------	-----------------------

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 2015	שנת 2016	שנת 2017	
--	--	253,093	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
--	--	228,073	עלויות פרויקט צפויות
--	--	25,020	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	--	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
--	--	25,020	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
--	--	9.9%	שיעור רווח גולמי גולל צפוי בפרויקט (%)
--	--	12,782	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר [לפי שימושים, ככל שרלוונטי]

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 עלייה של 10%	
9,430	17,225	25,020	32,815	40,610	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
38,457	31,738	25,020	18,302	11,583	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

60,205 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2017	יתרות בדוח
--	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	31.12.2016	על המצב הכספי
בנק הפועלים	מוסד מלווה		
25/06/2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
60,205 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת		
--	מתוכה יתרה שטרם נוצלה		
פריים+1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
--	מועדי פירעון קרן וריבית		
--	תניות פיננסיות מרכזיות		
--	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכבדומה]		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		

בטחונות	משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם מוגבלת לסכום 50 מיליון שקלים
---------	--

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2017	פירוט	סוג	
62,838	לטובת הבנק המממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	דרגה ראשונה	שעבודים
--	--	דרגה שנייה	
הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	--	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

25,020	רווח גולמי צפוי
11,456	התאמות לעודפים, סה"כ
36,476	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
שנת 2020	מועד צפוי למשיכת עודפים
משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק לפי קריטריונים של התקדמות הביצוע והתקדמות השיווק	תנאים מתלים למשיכת עודפים

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, ובכלל כך הנתונים הכלולים בטבלאות (הכנסות צפויות, רווחים צפויים, מועדים משוערים וכיו"ב), כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.6.4 (סיפא) לעיל.

מידע אודות משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38)

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 יח"ד קיימות	מספר יח"ד חדשות	סטטוס הסכמי של הפרויקט*	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה
1.	קריית גת	פינוי בינוי	132	1300	76% חתימות על הסכם מחייב	הגשת תב"ע לאישור ועדה מקומית ומחוזית
2.	נס ציונה	תמ"א 1	80	60	כ-57% מהדיירים בפרויקט חתמו על הסכם. בשלושה בתים מתוך חמישה יש ריכוז חתימות של למעלה מ-70%	בשלבי הגשת בקשה להיתר נבחן שיתוף פעולה עם יזם המחזיק פרויקט שכן
3.	תל-אביב	תמ"א 2	72	168	חתמו כ-86% על הסכם מחייב	התכנית בשלבי הגשה לועדה המקומית
4.	גבעת אולגה	פינוי בינוי	36	274	כ-95% מהדיירים חתמו על הסכם.	אושר בועדה המקומית, הוגש לועדה המחוזית
5.	יבנה	פינוי בינוי	48	216	חתימות עם כ-80% מהדיירים על הסכם מחייב	לקראת הגשה לועדה המקומית

מספר	מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד חדשות	סטטוס הסכמי של הפרויקט*	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה
6.	בת ים	פינוי בינוי	72	230	70% חתימות על הסכם ראשוני	תב"ע מאושרת, הוגשה תוכנית איחוד וחלוקה לועדה המקומית
7.	בת ים	פינוי בינוי	61 וכן 13 חנויות	290	בשלבי חתימת הסכם מחייב עם הדיירים	לקראת הגשה לועדה המקומית
8.	בת ים	פינוי בינוי	51 וכן 8 חנויות	270	בשלבי חתימת הסכם מחייב עם הדיירים	לקראת הגשה לועדה המקומית

(* שיעור ההסכמה הנדרש לצורך התחלת הפרויקט הינו 100%.

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 5.1.3 לעיל, במהלך תקופת הבדק אחראית הקבוצה (באמצעות הקבלן המבצע) על תיקון ליקויים. החברה הפרישה בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2017 סך של כ- 0.5 מיליון ש"ח בגין תיקונים במהלך תקופת הבדק (אשר כוללים גם הפרשות בגין השלמת מלאכת רישום הזכויות).

בנוסף ובהתאם להוראות הדין הכספים 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 2017 וליום 31 בדצמבר 2016 הסתכמה לסך של כ- 96,226 אלפי ש"ח וכ- 242,326 אלפי ש"ח, בהתאמה.

5.10 הון חוזר

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
112,898	(181,392)	294,290	התחייבויות שוטפות
62,428	(159,330)	221,758	עודף (חוסר) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
50,470	(22,062)	72,532	

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 יזמיות 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.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

5.13

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 (המכהנים כמנכ"ל וכמנהל תכנון, בהתאמה, בארזים) (להלן ובהתאמה: "אפוד" ו-"דניאל") את חברת ארזים באופן שהחזקותיהם בארזים היה כדלקמן: החברה - 85%, אפוד - 5% ודניאל - 10%. במסגרת הסכם המייסדים האמור ניתנה לאפוד ודניאל אופציה להגדיל את שיעור החזקותיהם בהתקיים תנאים מסוימים (לרבות מכוח תוספת להסכם המייסדים אשר אפשרה להם להקדים את מועד המימוש), אשר נכון למועד הדוח התקיימו במלואם והחזקות הצדדים בארזים הינם: החברה - 55%, אפוד - 20% ודניאל - 25%. בהסכם נקבעו הוראות בדבר ניהול חברת ארזים (דירקטוריון ואסיפות כלליות שעיקריהן קבלת החלטות ברוב רגיל (הן בדירקטוריון והן באסיפה) בהתאם לשיעור החזקות 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. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2016 רכשה החברה את מלוא החזקותיו של דניאל (25%) ובכך הגדילה את שיעור החזקתה בארזים ל- 80% מהונה המונפק והנפרע.

גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים

5.15

שינויי חקיקה

כאמור בסעיף 5.1.6, 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 נכסי 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 קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכונים מיוחדים לחברה			
		+	שינוי חקיקה
	+		סיכוני יזמות
		+	אי קבלת היתרים
--	+		אי עמידה בהסכמי מימון ו/או אי התקשרות בהסכמי מימון
		+	מדיניות ממשלה ותנועתיות 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 קבילני 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 ניחות 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 קבילני 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.
- החברה, לרבות חברות הבנות, שוכרות משרדים בבאר שבע, בעומר ובפארק העסקים בקיסריה. סה"כ הקבוצה שוכרת משרדים בשטח של כ-2,500 מ"ר באותם ערים לצורך פעילותה העסקית. הוצאות החברה מסתכמות בהיקפים לא מהותיים.
- 6.4 לפרטים אודות זכויות במקרקעין בישראל בהם מחזיקה החברה ואשר מסווגים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 כמלאי ראה סעיף 5 לעיל.
- לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה ראה באור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 7.

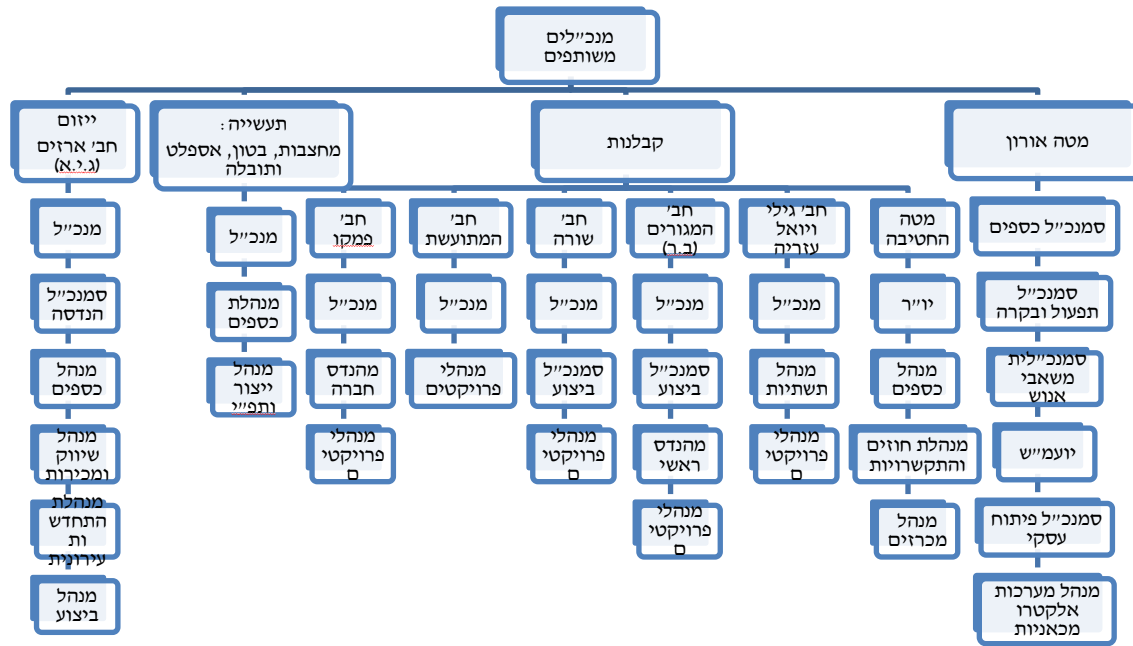
7. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מועסקים בחברה 389 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016-2017:

31.12.2016	31.12.2017	תחום פעילות
169	157	קבלנות
113	123	תעשייה
8	7	נדל"ן יזמי למגורים
88	100	הנהלה ומטה
378	389	סה"כ

לאחר תאריך הדוח עם הפעלת מערך הגריסה החדש במחצבה, נעשו שינויים במצבת כח אדם בתעשייה במסגרתם סיימו עבודתם 30 עובדים פלשתינאים. כמו כן במסגרת התקדמות לקראת סיום העבודות בפרויקט אגירה שאובה, חלק מהעובדים סיימו את עבודתם. סמוך לפרסום דוח זה עובדים בחברה כ-312 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 2יט לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

7.2.2. לפרטים אודות תנאי העסקה של נושאי משרה בכירה ראו סעיפים 8.2.1 ו-8.2.4 לתשקיף החברה (אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה).

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 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.

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 2017:

סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
באלפי ש"ח			
526,827	(181,392)	708,219	נכסים שוטפים
398,644	(159,330)	557,974	התחייבויות שוטפות
128,183	(22,062)	150,245	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 2017 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 2017 (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) (באלפי ש"ח):

שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת משוקללת		
הלוואות לזמן קצר			
2.67%	2.67%	ריבית משתנה על בסיס פריים	מקורות בנקאיים
הלוואות לזמן ארוך			
--	--	ריבית משתנה על בסיס פריים	מקורות בנקאיים
3.9%	3.9%	ריבית נומינלית קבועה	אגרות חוב

10.3. אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2017 וסמוך למועד הדוח:

טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2017	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית סמוך למועד הדוח	יתרה סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מטבע בו ניתן האשראי
2.6-3.35%	235,291	2.6-3.35%	214,410	שקל
2.6-3.35%	235,291	2.6-3.35%		סה"כ

10.4. אשראי שהתקבל מיום 31.12.2017 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

מיום 31 בדצמבר, 2017 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, לא נטלה החברה אשראי כספי מעבר למסגרות הון חוזר שיש לחברה.

10.5. מסגרות אשראי

לפרטים אודות מסגרות האשראי והערבויות של הקבוצה בתחומי הפעילות ראה סעיפים 3.10, 4.5 ו-5.2.5.4.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, סך מסגרות האשראי (שאינן משויכות לפרויקטים) שקיבלו חברות הקבוצה מתאגידים בנקאיים הסתכם לסך של כ-81 מיליוני ש"ח מתוכו, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, נוצל סך של כ-65 מיליון ש"ח. נכון לסמוך למועד הדוח סך מסגרות האשראי האמורות עמד על כ-107 מיליון ש"ח, מתוכו נוצל בסמוך למועד הדוח כאמור סך של כ-43 מיליוני ש"ח. בגין אשראי מנוצל משלמות חברות הקבוצה ריבית משתנה על בסיס הפריים בשיעור הנע בין 2.6% לבין 3.35%

10.6. הסכמי מימון מהותיים / הלוואות מהותיות

10.6.1. לפרטים אודות הסכם מימון מהותי שהועמד לחברת גילי ויואל ראה סעיף 3.10.2 לעיל.

10.6.2. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה החברה במהלך תקופת הדוח, שהינה הלוואה מהותית, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2017 המצורף כחלק ב' לדוח זה.

10.6.3. 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 5.6.6 לדוח זה לעיל.

10.7. **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). בנוסף, ביחס לכל תחומי הפעילות של הקבוצה ונטילת אשראים על ידי חברות הבנות של הקבוצה, ה"ה גילי ויואל עזריה, בעלי השליטה בחברה העמידו ערבויות אישיות להבטחת התחייבויות הקבוצה כלפי המלווים. לעניין זה יצוין, בהתאם לאמור בסעיף 6.14.6 לתשקיף, כי עם הפיכת החברה לחברה ציבורית פעלה החברה וממשיכה לפעול להסרת הערבויות האישיות אשר הועמדו על ידי בעלי השליטה בחברה, ובלבד שהחברה לא תיטול על עצמה התחייבות נוספת כתוצאה מכך (למעט עצם הסכמתה להסרת הערבויות האישיות). למועד הדוח קיימת ערבות אישית בפרויקט נדלן יזמי אחד שנמצא בהליך רישום זכויות. לפרטים בדבר הערבויות האישיות ראו תקנה 22 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים.

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

בנוסף לשעבודים וערבויות האישיות, 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 31.12.2017 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

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

לפרטים אודות ההתחייבויות הפיננסיות המהותיות בהן התחייבו חברות הקבוצה ראו באור 15ג' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2017 המצורפים כחלק ג' לדוח זה. ליום 31.12.2017 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה הפיננסיות בהן היא מחויבת.

10.9. **דירוג אשראי**

ביום 19 ביוני 2017 אישרה חברת דירוג האשראי Standard & Poor's Maalot דירוג "ilA" עם תחזית דירוג יציבה לחברה ולסדרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2017-01-062796) אשר הפרטים הכלולים בו 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 11ב לפרק ד - פרק הפרטים הנוספים המצורף לדוח זה.

12. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 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 31.12.2017.

15.2. ביום 28.9.2017 התקבל בידי חברת גילי ויואל פסק בורר בדבר הליך בוררות בינה לבין נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, בקשר עם פרויקט כביש 65 (קטע צומת גולני-מסד), לפיו נפסקו לטובתה סעדים כספיים בהיקף כולל של כ- 49 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) וכן עודפי חציבה בהיקפים שאינם מהותיים לחברה.

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 18ה3 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2017 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

16. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

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, תשמש 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 ו/או PFI ו/או BOT והרחבת האפשרויות המימוניות לפרויקטים מסוג זה; השקעה בתחום התעשייה והרחבת כושר הייצור והפריסה (לרבות הקמת מפעלי בטון נוספים); הגדלת מלאי הקרקעות לבנייה למגורים בארץ והרחבת היקף פעילות הנדל"ן לרבות בתמ"א 38, הרחבת יישובים ופינוי בינוי; השקעה בפעילויות המרחיבות את האפשרויות בענפים בהם פועלת החברה ובתחומים המחזקים את הערך המוסף של הקבוצה (כגון הקמת מפעל אספלט); 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 ביצוע' (DB) והתמודדות במכרזים מסוג PPP (Private Public Partnership) בהם המגזר הפרטי מממן. כמו כן, בכוונת החברה להרחיב את סל שירותיה בתחום זה, ובכלל כך בתחום הבניה למגורים דרך חברת המגורים ובתחום הבניה המוסדית באמצעות חברת המתועשת.

16.1.3 **בתחום התעשייה**

הקבוצה תמשיך ותשקיע מאמצים להרחיב את היקף פעילות הקבוצה בתחום התעשייה, תוך הגדלת היקפי המכירות וייעול אמצעי הייצור.

למועד הדוח השלימה החברה הקמת מפעל אספלט אשר הרחיב את סל המוצרים של החברה בתחום זה, וזאת לאחר הפעלתו של מפעל בטון שלישי במהלך שנת 2016 שהרחיב את אספקת הבטון לאזורים בנגב המערבי.

כמו כן, לצד הרחבת כושר הייצור של החברה וסל המוצרים כאמור לעיל, החלה החברה במהלך תקופת הדוח בהקמה של מערך גריסה חדש במחצבת מיתרים, כך שיתאפשר לחברה לייעל את תהליך הייצור ולהגדיל את התפוקות תוך חיסכון בעלויות הייצור. השלמת הקמת מערך הגריסה הסתיימה ברבעון הרביעי של 2017, כאשר המתקן החל לפעול בינואר 2018. 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 פינני בינוי, הרחבה קהילתית וקומבינציה.

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.

דיון בגורמי סיכון .17

לפרטים בדבר גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ראו סעיף 5.13 לעיל.

סיכונים מאקרו כלכליים .17.1

חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל .17.1.1

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 לדור, 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).

הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בפרט .17.1.2

תחומי הפעילות של הקבוצה דורשים מקורות מימון בהיקפים גדולים יחסית. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בפרט עלולה לגרום 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 ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות. 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 הדיור, 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.

חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית .17.1.3

הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה הינן לרוב בריבית משתנה ולפיכך עליה בשיעור הריבית בהלוואות אלו עשויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולשחיקה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף, עליה בשיעור הריבית עשויה לגרום להשפעה כללית על המשק ולקוחות הקבוצה. לפרטים ראו גם באור 29 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2017.

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 הן ביחס למוסדות פיננסיים, הן ביחס למזמיני עבודה והן ביחס לביצוע עבודות הבניה והתשתיות וייקור העלויות. לפרטים ראו גם באור 29 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2017.

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 בטון 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 (במקרה בו קבלן הביצוע אינה חברת גילי ויואל) 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 קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
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 אחד לענף הבנייה
+			התחייבות לתיקון ליקויי בניה ואחריות בדק
+			תחרות מוגברת
סיכונים מיוחדים לחברה			
	+		תלות בה"ה גילי עזריה ויואל עזריה

**חלק ב - דוח דירקטוריון ליום 31.12.2017 ונספח אפקטיביות הבקרה
הפנימית**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31.12.2017.

1. תיאור תמציתי של החברה וסיבתה 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 31.12.2017 ראו סעיפים 3-5 לפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד.

2. דגשים עיקריים במהלך תקופת הדוח

כללי

בתחום התשתיות 2.1

2.1.1 במהלך תקופת הדוח הגיעה הקבוצה לשיעור התקדמות ביצוע של כ- 95% בפרויקט חמד-גינות סחרוב (כביש 1), והיקף ההכנסות המצטברות לתום שנת 2017 הסתכם בכ- 400 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4.1 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד.

2.1.2 במהלך תקופת הדוח התקשרה הקבוצה בהסכם פאושלי עם צד ג' לביצוע עבודות בניה בפרויקט הקמת מבנה משרדים במתחם "מוסכי העיריה" בבאר שבע, בהיקף כספי מירבי של עד כ- 225 מיליון ש"ח (בצירוף מע"מ) לבניית עד 25 קומות משרדים. בשלב הראשון תבצע הקבוצה עבודות לבניית 13 קומות משרדים וכן קומות חניון, לובי מסחר וקומות ביניים, בהיקף כולל של כ- 109.5 מיליון ש"ח ולמשך תקופה של 27 חודשים ובכפוף לקבלת היתרים ואישורים יכול שתבנה הקבוצה בשלב שני עד 12 קומות נוספות בהיקף כולל של עד כ- 59 מיליון ש"ח, למשך תקופה של 12 חודשים נוספים. למועד הדוח טרם התקבלו ההיתרים והאישורים לצורך העבודות הנוספות כאמור. 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 וודאות באשר למימוש האופציה בידי הרוכשים (כולם או חלקם). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4.1 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד.

2.1.3 במהלך תקופת הדוח נדרשה הקבוצה לבצע עבודות נוספות בפרויקט אגירה שאובה בגלבוה, מעבר לאומדן היקף העבודות המקורי בחוזה. העלויות בגין עבודות אלו הינן בהיקף ניכר, וביחס אליהן הגישה החברה דרישות כספיות למזמין העבודות, אשר למועד הדוח חלקן בלבד (כ- 10 מיליון ₪ בלבד) אושרו על ידי המזמין. למועד הדוח אושרו לחברה על ידי המזמין בקשר עם הפרויקט חשבונות עד לחודש ביצוע דצמבר 2017 בסך מצטבר של כ- 165 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 להלן וכן סעיף 3.4.1 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד.

תחום התעשייה .2.2

.2.2.1 במהלך שנת 2017 הוקם מערך גריסה נייח חדש עם יכולת לתפוקות גבוהות יותר ובזמן קצר יותר, אשר החל לפעול בפברואר 2018, בהשקעה כוללת של כ- 23 מיליון ש"ח. מערך הגריסה כאמור הוקם בסמיכות לאזור החציבה ויש באמור לעיל כדי לחסוך בעלויות השינוע והייצור. להערכת הנהלת החברה, שיעור החיסכון בעלויות הייצור עשוי להגיע לטווח שבין 15%-20% מעלות הייצור. הערכות החברה כאמור מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנשען על המידע הקיים בידי החברה למועד הדוח. המידע כאמור יכול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך (אף באופן מהותי), וזאת, בין היתר, בהתחשב בגורמים שונים, ובכללם אופן הטמעת מערך הגריסה במערך הייצור של החברה לאורך זמן. כמו כן, יובהר כי אין בחיסכון שיכול שיושג כדי להעיד על רווחיות החברה בתחום כאמור, אשר מושפע, בין היתר, בהיקף הביקוש והמכירות.

.2.2.2 למועד הדוח, פועלת החברה להשלים הליך שינוי מבנה בהתאם להוראות סעיפים 103 ו-104 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, במסגרתו חלף ארבע חברות נפרדות בשליטת החברה (מחצבת מיתרים, יורו בטון, דרך גישה ואספלט מיתרים), תפעל חברת מחצבת מיתרים בלבד לאחר שתמוזגנה לתוכה כל יתר החברות האמורות. 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. למועד הדוח התקבל אישור רשויות המס והחברה ממתינה לאישור המיזוג ברשם החברות.

תחום הנדל"ן היזמי למגורים .2.3

.2.3.1 החברה זכתה במכרז של "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 176 יחידות דיור במבשרת ציון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14.5.2017 (אסמכתא מס': 2017-01-040132), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

.2.3.2 בשנת 2017 נמסרו 130 יח"ד ולמועד הדוח ישנן כ-725 יח"ד בהקמה ותכנון, כשבשנת 2018 צפויות להימסר 84 יח"ד. (כולל פרויקט של 40 יח"ד שירותי בניה)

המידע דלעיל בדבר צפי המסירות בשנת 2018 הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הנשען על הערכות החברה ותכניותיה העסקיות. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי, ומשכך אין וודאות בהתקיימותו בפועל.

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 (באלפי ש"ח):

ההסבר	השינוי (%)	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		הסעיף
		2016	2017	
				נכסים שוטפים
עיקרי השינוי: הרחבת סדרת אג"ח בהיקף של כ- 102 מ', עודף גביה מפרויקטי תכנון ביצוע ואחרים על תשלומים בהיקף של כ-53 מ', מימון הון עצמי לרכישת מקרקעין בהיקף של כ-24 מ' ומימון רכוש קבוע ב- כ-33 מ'.	156.3%	66,229	169,713	מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות של פרויקטים בליווי בנדל"ן יזמי. השינוי נובע ממסירות שבוצעו במהלך תקופת הדוח.	-41.8%	29,434	17,132	פיקדונות
לאחר גבייה של חשבונות סופיים בפרויקטים בהיקף של כ-104 מ' ועלייה ביתרות פרויקטים בביצוע שהוסיפו כ-50 מ'.	-19.1%	268,536	217,323	לקוחות והכנסות לקבל
	-7.8%	30,079	27,738	חייבים ויתרות חובה
לאחר השלמת רכישות של שני מגרשים לבניית 460 יח"ד במסגרת מחיר למשתכן בהיקף עלות של כ-128 מ' ומאידך מסירת 130 יח"ד שנגרעו מהמלאי לתחילת שנה בהיקף עלות דומה.	-3.5%	275,402	265,825	מלאי בניינים למכירה
תוספת בגין מלאי מחצבת נעוצץ בהיקף של כ-3.7 מ' ועלייה במלאי מחצבת מיתרים.	129.7%	4,566	10,488	מלאי חומרי גלם ועבודות בביצוע
	5%	674,246	708,219	סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים בלתי שוטפים
	-2.5%	30,524	29,772	חייבים לזמן ארוך
נוספו הפסדים לצרכי מס בחברות התעשייה ובחברה קבלנית.	33.2%	12,084	16,002	נכסי מיסים נדחים
השינוי נובע מהשלמת הקמת מערך הגריסה בהיקף של כ-23 מ' ורכישת משאיות חדשות בהיקף של כ-17 מ' ומאידך בניכוי פחת שנתי של כ-19 מ'.	32%	64,438	85,027	רכוש קבוע, נטו
הפחתה שוטפת של זיכיון כרייה בעיקר	-29.6%	7,667	5,397	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
	18.8%	114,713	136,294	סה"כ נכסים לא שוטפים
	7%	788,959	844,513	סה"כ נכסים

ההסבר	השינוי (%)	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		הסעיף
		2016	2017	
				התחייבויות שוטפות
עיקר השינוי: אשראי למימון פרויקטים בנדל"ן יזמי בהיקף של כ-104 מ' והגדלת הון חוזר למגזר תשתיות בהיקף של כ-22 מ'.	117.7%	108,083	235,291	אשראי מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע מתוספת חלות שוטפת לאחר הרחבת סדרת אג"ח בהיקף של 100 מ'. תוספת של 25 מ' לחלות השוטפת	180%	13,950	39,060	חלות שוטפת של אגרות חוב
	0.7%	151,290	152,280	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
הקיטון בעיקרו נובע מסיום פרויקט כביש 65.	-23.4%	108,996	83,483	זכאים ויתרות זכות
הקיטון נובע בעיקר ממסירת 130 יח"ד ומאידך קבלת מקדמות ממזמיני עבודות בהיקף של כ-12 מ'.	-73.8%	177,607	46,528	מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות
ירידה בהכנסה החייבת לצרכי מס.	-77.1%	5,824	1,332	מיסים לשלם
	-1.4%	565,750	557,974	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות בלתי שוטפות
הרחבת סדרה בהיקף של 100 מ' נש ע.ג.	114.9%	54,888	117,971	אגרות חוב
הלוואת בעלים ויתרות זכות של המיעוט בחברה נכדה.	576.2%	861	5,822	התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך
לאחר פירעון שוטף.	-11.5%	7,762	6,873	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
לאחר תאריך המאזן עם הכנסת מערך הגריסה החדש סיימו עבודתם 30 מעובדי הייצור.	46.8%	2,185	3,208	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
	12%	1,860	2,084	התחייבויות מיסים נדחים
	101.3%	67,556	135,958	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
				הון עצמי
לאחר חלוקת דיבידנד בהיקף של 13.4 מ'.	3.3%-	155,653	150,581	סה"כ הון עצמי
	7%	788,959	844,513	סך התחייבויות והון

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

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על רווח והפסד המאוחדים של החברה לתקופות המיוחסות בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) :

ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)			הסעיף
2015	2016	2017	
הכנסות			
390,377	533,407	536,385	הכנסות מביצוע עבודות
47,299	68,884	217,134	הכנסות ממכירת דירות
100,750	91,947	116,167	הכנסות ממכירת חומרים
538,426	694,238	869,686	סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות			
344,326	470,523	487,577	עלות ביצוע עבודות
42,962	54,927	197,152	עלות דירות שנמכרו
79,819	83,572	110,636	עלות מכירת חומרים
467,107	609,022	795,365	סה"כ עלות ההכנסות
71,319	85,216	74,321	רווח גולמי
13.25%	12.27%	8.55%	אחוז רווח גולמי
36,844	48,839	53,662	הוצאות הנהלה וכלליות
1,681	2,352	3,830	הוצאות מכירה ושיווק
(780)	(418)	3,134	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
32,014	33,607	19,963	רווח תפעולי
227	597	225	הכנסות מימון
8,450	5,364	8,322	הוצאות מימון
8,223	4,767	8,097	הוצאות מימון, נטו
--	490	--	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
23,791	29,330	11,866	רווח לפני מיסים על הכנסה
(6,153)	(8,262)	(3,597)	מיסים על הכנסה

17,638	21,068	8,269	רווח נקי לשנה מפעילות נמשכת
רווח (הפסד) כולל אחר :			
30	(66)	59	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת
30	(66)	59	רווח (הפסד) כולל אחר
17,668	21,002	8,328	רווח כולל לשנה

הסברים לתוצאות הפעילות¹:

3.2.1

הכנסות

הכנסות החברה גדלו בשנת 2017 בכ- 175 מיליון ש"ח, עליה של כ- 25.3% כמפורט להלן: עלייה בהכנסות מגזר התשתיות בהיקף של כ-3 מיליון ש"ח (עלייה של כ-0.6% ביחס לשנת 2016); עלייה בהכנסות מגזר נדל"ן למגורים בהיקף של כ-148 מיליון ש"ח (עלייה של כ-215% ביחס לשנת 2016), שנובע בעיקר מכך שבשנה זו נמסרו כ-130 יח"ד לעומת 40 יח"ד אשתקד; עלייה בהכנסות מגזר התעשייה בסך של כ-24 מיליון ש"ח (עלייה של כ-26.3%) שנבעו בעיקר כתוצאה ממפעל האספלט שהחל בפעילותו ברבעון 4 אשתקד ומקבל ביטוי לראשונה של שנה מלאה.

לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 31.12.2017 הסתכמו הכנסות החברה לסך של כ-213 מיליון ש"ח וזאת לעומת כ-213 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח גולמי

בשנת 2017 עמד הרווח הגולמי על שיעור של כ-8.6% לעומת רווח גולמי של כ-12.3% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום התשתיות בשנת 2017 רשמה החברה שיעור רווח גולמי נמוך ביחס לשנת 2016 שעמד על כ-9.1% (לעומת כ-11.8% בשנת 2016). השינוי נובע בעיקרו מפרויקט אגירה שאובה בגלבוש שבגינו נוספו עלויות ניכרות בהיקף של עשרות מיליוני שקלים כתוצאה מעבודות נוספות שנדרשו ומהתארכות הפרויקט (ראו סעיף 2.1.3 לעיל). למזמין הוגשו דרישות כספיות ניכרות בגין העבודות הנוספות ואולם למועד הדוח רק חלק מהם אושרו. בהתאם לקבוע בחוזה באם לא תהיינה הסכמה עם המזמין בקשר לתמורת העבודות הנוספות הרי שימונה בורר. כתוצאה ממצב עניינים זה ההכנסות שנבעו מפרויקט זה בשנת החשבון בהיקף של כ-121 מיליון ₪ לא הניבו רווח גולמי ושיעור הרווח הגולמי נשחק; במגזר התעשייה רמת הרווחיות עמדה על כ-4.8% לעומת שיעור של כ-9.1% בתקופה המקבילה אשתקד, וזאת לאור כך שבשנת הדוח הקימה החברה מערך גריסה חדש הממוקם בסמוך לאזור החציבה החדש חלף המערך הישן אשר מיקומו היה מרוחק יחסית מאזור החציבה. יצוין כי אחזקת שבר למערך הגריסה הישן בתוספת עלויות שינוע ניכרות מאזור החציבה החדש הביאו לעלייה ניכרת בהוצאות הייצור ושחקו את הרווחיות. מערך הגריסה החדש הופעל בחודש פברואר 2018, לאחר תאריך תקופת הדוח (לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.1 לעיל). לצד זה

¹ הסברים בדבר נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח הרווח או (הפסד) המאוחד (באלפי ש"ח) בין השנים 2016 ו-2015, ראו סעיף 2.2.1 בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (אסמכתא מס': 2017-01-028846), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

מפעלי הבטון המשיכו להגדיל מכירות ואולם בשיעור רווחיות גולמית נמוכה באופן יחסי. במגזר הנדל"ן למגורים נרשמה רווחיות בשיעור של כ-9.2% לעומת שיעור של כ-20% בתקופה המקבילה אשתקד. מסירות שבוצעו בשנת 2016 נבעו בעיקרן מפרויקט של צמודי קרקע באופן שעיקר הרווח נבע מקרקע שנרכשה טרם עליות המחירים. כמו כן בשנת החשבון שילמה החברה סכומים בעקבות עיכוב במסירת הדירות.

לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 31.12.2017 הסתכם הרווח הגולמי לסך של כ-8.9 מיליוני ש"ח, וזאת לעומת כ-3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקרו מעיתוי מסירת הדירות.

3.2.2 הוצאות הנהלה וכלליות

בשנת 2017 עמדו הוצאות הנהלה וכלליות על סך של כ-53.6 מיליון ש"ח המהווים כ-6.2% ממחזור ההכנסות של החברה, לעומת שנת 2016, שביחס אליה עמדו הוצאות אלה על סך של כ-48.8 מיליון ש"ח והיוו כ-7% ממחזור ההכנסות של החברה. נתון זה משקף עלייה בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח וכ-0.5% ביחס למחזור ההכנסות.

עיקר העלייה בהוצאות נובעת מעלייה בהוצאות מכרזים בהיקף של כ-2.5 מיליון ש"ח לרבות מכרזים מסוג PFI, קליטת בעלי תפקידים בכירים ואחרים במטה שנקלטו אשתקד והשנה עלותם נזקפת במלואה.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2017 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של כ-12.3 מיליוני ש"ח, וזאת לעומת כ-15 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע מכך שברבעון אשתקד היו הוצאות חד פעמיות בהן הוצאות חובות מסופקים ומשפטיות. כמו כן ברבעון אשתקד היו עלויות פיתוח עסקי ניכרות ומענקי מנהלים.

3.2.3 רווח תפעולי

הרווח התפעולי בשנת 2017 הסתכם לסך של כ-20.6 מיליון ש"ח, וזאת לעומת כ-33.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח התפעולי בשנת 2017 עמד על שיעור של כ-2.4% מהמחזור, לעומת שיעור של כ-4.8% בשנת 2016. עיקר הירידה בשיעורי הרווח נובעת מהירידה ברווח הגולמי בתעשייה ובהוצאות הנוספות שנגרמו בפרויקט אגירה שאובה בגלבוע כאמור לעיל.

לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 31.12.2017 הסתכם הרווח התפעולי לסך של כ-0.2 מיליוני ש"ח, וזאת לעומת 15 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע מהאמור לעיל.

3.2.4 הוצאות מימון

הוצאות המימון, נטו, הסתכמו בשנת 2017 לסך של כ-8.1 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-4.7 מיליון ש"ח בשנת 2016. העלייה בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח נבעה בעיקרה מהנפקת 100 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, במהלך חודש יוני 2017 ועלייה בניצול הון חוזר המגזר התשתיות ומגזר התעשייה.

לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 31.12.2017 הסתכמו הוצאות המימון, נטו לסך של כ-2.4 מיליוני ש"ח, וזאת לעומת 1.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע מהנפקת אגרות חוב כאמור שתרמו להוצאות כ-0.8 מיליון ש"ח.

בשנת 2017 הסתכמו הוצאות המסים לסך של כ-3.7 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8.3 מיליון ש"ח בשנת 2016. הקיטון הינו בהתאם לירידה ברווחי החברה לשנת 2017.

.4

נזילות ומקורות מימון

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

לשנה (באלפי ש"ח)			סעיף
2015	2016	2017	
(23,565)	(21,680)	(72,133)	פעילות שוטפת
(5,182)	(44,936)	(22,177)	פעילות השקעה
151,244	(13,532)	197,794	פעילות מימון
122,497	(80,148)	103,484	השינוי במזומנים
23,880	146,377	66,229	יתרת מזומנים לתחילת תקופה
146,377	66,229	169,713	יתרת מזומנים לסוף תקופה

.4.2

ניתוח דוח תזרים מזומנים²

התזרים ששימש לפעילות שוטפת בשנת 2017 עמד על כ-72,133 אלפי ש"ח לעומת תזרים ששימש לפעילות שוטפת בהיקף של כ-21,680 אלפי ש"ח אשתקד. התזרים מפעילות שוטפת לשנת 2017 הושפע בעיקר תשלומים עבור מקרקעין לבניית 460 יח"ד במסגרת מחיר למשתכן בהיקף של כ-128 מיליון ₪. יצוין כי בנטרול רכישות אלה החברה הייתה מציגה תזרים חיובי בהיקף של כ-56 מיליון ₪.

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 (הנובע בעיקרו מרכישות חדשות של מגרשים בתחום הנדל"ן למגורים ומשלבי ביצוע מתקדמים בפרויקטים בתשתיות) כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. דירקטוריון החברה ערך את בחינתו, בין היתר, בהתבסס על המקורות הכספיים הקיימים והצפויים של החברה, לרבות מהתזרים הצפוי מהפרויקטים שבגינם לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בפרט ומצבר הזמנות של החברה בכלל וכן סכומים נוספים שבאפשרות החברה לגייס, ובכלל כך ניצול מסגרות אשראי. כמו כן, בהתייחס לתזרים מזומנים שלילי בדוח הכספי הנפרד (סולו), בבחינתו הסתמך הדירקטוריון על המקורות הכספיים הקיימים והצפויים של החברה, 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 בסעיפים 5.12 ו-17 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד, בקשר עם גורמי הסיכון החלים על החברה.

השינוי בתזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה מקורו בהקמת מערך הגריסה במחצבה ורכישת 18 משאיות וערבלים חדשים .

השינוי בתזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון מקורו בהנפקה של סדרה סחירה של אגרות חוב בהיקף של 100 מיליון ₪ ע.נ. במסגרת הרחבת סדרה ובנטילת הלוואות חדשות למימון רכישות מקרקעין והון חוזר בהיקף של כ-126 מיליון ₪

4.3. למעט אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, בשנת הדיווח לא היו הלוואות לזמן ארוך. היקפו הממוצע של אשראי לזמן קצר עמד על כ-172 מיליון ש"ח שבעיקרו שימש לתקופה מעבר ל-12 חודשים לטובת פרויקטים למגורים בנדל"ן היזמי.

4.4. היקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מספקים וזכאים והיקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מלקוחות עמד על כ-248 מיליון ש"ח וכ-243 מיליון ש"ח בהתאמה. השינוי נובע בעיקרו מהשלמת פרויקטים גדולים וקבלת התקבולים המגיעים מהם.

4.5. לפרטים בדבר הסכמי אשראי מהותיים ראו סעיף 10.6 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד.

5. היבטי ממשל תאגידי

דירקטורים חיצוניים

5.1. למועד הדוח מכהנים בחברה שני (2) דירקטורים חיצוניים, ה"ה שרון שופי ועודד יצקן. לפרטים אודותיהם ראו תקנה 26 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים.

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

5.2. 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, עודד יצקן 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.

5.3 דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דוח זה החברה לא אימצה את ההוראה בחוק החברות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרתם בחוק החברות.

- 5.4 **גילוי בדבר מבקר פנימי**
- 5.4.1 שם: רו"ח דניאל שפירא.
תאריך תחילת כהונה: 30 באוגוסט 2015.
- 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**"); המבקר אינו מחזיק בניירות ערך כלשהם של החברה.
- 5.4.2 המבקר הפנימי אינו קשור בקשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף הקשור אליה.
- 5.4.3 מבקר הפנים אינו עובד שכיר בחברה.
- 5.4.4 מינויו של מבקר הפנים אושר על פי המלצת ועדת הביקורת. המינוי אושר על רקע השכלתו, כישוריו וניסיונו.
- 5.4.5 מבקר הפנים כפוף ליו"ר דירקטוריון החברה (המכהן גם כמנכ"ל משותף בחברה).
- 5.5 **תכנית העבודה**
- 5.5.1 עם מינויו החל מבקר הפנים בעריכת סקר סיכונים אשר נדון והוצג בוועדת הביקורת ובהתאם אושרה תכנית עבודה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. תכנית העבודה הינה רב שנתית ומתייחסת, בין היתר, לשלבים שונים בפרויקטים המשמעותיים של החברה, כשביחס לשנת 2017 היא כללה בקרת פרויקטים בתשתיות ובנדל"ן יזמי. 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.
- 5.5.2 בשים לב ובהתחשב בתכנית העבודה של מבקר הפנים כפי שנקבעה כאמור, במהלך תקופת הדוח לא נבחנו עסקאות מהותיות על ידי מבקר הפנים.
- 5.5.3 תכנית העבודה של מבקר הפנים מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה.
- 5.6 **היקף העסקה**
- 5.6.1 להלן פירוט שעות העבודה שהושקעו בביקורת פנימית במהלך שנת 2017:
- | שעות | |
|------|-------------------|
| 300 | בחברה וחברות בנות |
| 300 | סה"כ |
- 5.6.2 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.
- 5.6.3 להערכת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימית ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.
- 5.6.4 **התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורך מבקר הפנים את הביקורת**

כפי שנמסר לחברה ולמיטב ידיעתה, המבקר הפנימי עורך את ביקורתו על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לנדרש בחוק הביקורת הפנימית וכן על פי הנחיות מקצועיות של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל. בהסתמך על עבודת מבקר הפנים ודיווחיו, ובכלל כך בשים לב למקצועיותו, דעתו של דירקטוריון החברה הונחה כי מבקר הפנים עמד בכל הדרישות שנקבעו כאמור.

5.6.5 גישה למידע

למבקר הפנים ניתנת גישה חופשית למידע בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית, ובכלל כך גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות של החברה ו/או של חברות בנות.

5.6.6 דין וחשבון על ממצאי מבקר הפנים

במהלך תקופת הדוח הגיש מבקר הפנים דוח ביקורת בנושאים ובמועדים כמפורט להלן:

בחינת תהליכים ונהלים בנדל"ן יזמי - 29.03.17

בחינת פרויקטים בתחום תשתיות - 19.9.17

בחינת פרויקטים בתחום בניה למגורים - 26.12.17

5.7 רואה החשבון המבקר ושכרו

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

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

2016	2017	
336,500	300,000	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (ש"ח)*
--	80,000	שירותים אחרים
3,300	3,300	סך השעות שהושקעו עבור ביקורת
--	200	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.

6. 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 יכולותיה התזרימיות. החברה תרמה בתקופת הדוח כ- 143 אלפי ש"ח.

7. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2017.

בנוסף נציין כי ביום 31.3.2018 סמנכ"ל הכספים של החברה, מר יגאל מימון, מסיים את תפקידו בחברה. על רקע סיום כהונתו של מר מימון כאמור, מינתה החברה תחתיו את מר אלון הרפז, אשר

יחל בתפקיד ביום 15.5.2018. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 3.12.2017 (אסמכתא מס': 14.3.2018) ומיום (2017-01-113145 : אסמכתא מס': 2018-01-020085).

8. אפקטיביות הבקרה הפנימית

לדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית והצהרות מנהלים ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

9. 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 2017
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 151 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 37.5%
5.6.3	יחס EBITDA המתואם להוצאות מימון (כהגדרת המונחים בסעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות) לא יפחת מ-2, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר	יחס EBITDA המתואם להוצאות מימון הינו 4.9

פרטים נוספים:

שם הסדרה	סדרה א'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	יוני 2015
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	70,000,000
שווי נקוב ליום 31.12.2017 (אלפי ש"ח)	156,000,000 (בחודש יוני 2017 בוצעה הרחבת סדרה בהיקף של 100,000,000 ש"ח ע.ג. וכן בוצע תשלום קרן של 14,000,000 ש"ח ע.ג.)
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	156,000,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	—
שווי הוגן בדוחות ליום 31.12.2017 (ש"ח)	157,031,000
שווי שוק ליום 31.12.2017 (ש"ח)	161,554,000
סוג הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 3.9%
מועדי תשלום קרן	חמישה תשלומים שנתיים שווים ביום 30 ביוני של כל אחת

³ 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.

שם הסדרה	סדרה א'
	מהשנים 2017 עד 2021
מועדי תשלום ריבית	ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2021 (ועד בכלל) ⁴
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ
דירוג למועד זה	iIA- (אופק יציב)
דירוג במועד ההנפקה	iIA- (אופק יציב)
פרטים אודות הדירוג	לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 19.6.2017 (אסמכתא מס': 2017-01-062796), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים ראו סעיף 8.2 לשרט 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 לשרט הנאמנות.

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

תאריך: 27 במרס 2018

יואל עזריה, יו"ר דירקטוריון
ומנכ"ל משותף

גילי עזריה, דירקטור ומנכ"ל
משותף

⁴ תשלום הריבית הראשון נעשה ביום 31 בדצמבר 2015 בגין תקופת הריבית הראשונה (כהגדרתה בשרט 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. יגאל מימון - 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 מידע 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 שהצגה 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 4 תהליכים:

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 31.12.2017 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 2017 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם 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, 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.

27.3.2018

גיל (גילי) עזריה

תאריך

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 2017 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - 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) התשי"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.

27.3.2018

יואל עזריה

תאריך

מנכ"ל משותף

הצהרת מנהלים

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

אני, יגאל מימון מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2017 (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) התש"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 וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

27.3.2018

יגאל מימון

תאריך

סמנכ"ל כספים

חלק ג' - דוחות כספיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2017

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2017

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 - 61	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, 2017 ו-2016 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017. 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 שישמשו 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, 2017 ו-2016 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

A Member Firm of Deloitte Touche Tohmatsu

חיפה, 27 במרץ, 2018

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte
גיבורי ישראל 7
ת.ד. 8458
נתניה דרום, 4250407

Deloitte Analytics
הסיבים 7
ת.ד. 7796
פתח תקווה, 4959368

Deloitte
מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד באר שבע
אלמות 12
פארק התעשייה עומר
ת.ד. 1369
עומר, 8496500

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 9777603
ת.ד. 45396
ירושלים, 9145101

טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info@deloitte.co.il

טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

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			
2016	2017		
אלפי ש"ח		ביאור	
66,229	169,713	5	נכסים שוטפים
29,434	17,132	6	מזומנים ושווי מזומנים
268,536	217,323	7	פיקדונות
30,079	27,738	8	לקוחות והכנסות לקבל
275,402	265,825	9	חייבים ויתרות חובה
4,566	10,488	10	מלאי בניינים למכירה
674,246	708,219		מלאי חומרים
			סה"כ נכסים שוטפים
30,524	29,772	ז7	נכסים בלתי שוטפים
12,084	16,098	ב26	חייבים לזמן ארוך
64,438	85,027	11	נכסי מיסים נדחים
7,667	5,397	12	רכוש קבוע, נטו
114,713	136,294		נכסים בלתי מוחשיים, נטו
788,959	844,513		סה"כ נכסים לא שוטפים
108,083	235,291	א14	התחייבויות שוטפות
13,950	39,060	16	אשראי מתאגידים בנקאיים
151,290	152,280	א15	חלות שוטפת של אגרות חוב
108,996	83,483	ב15	התחייבויות לספקים ולנתני שירותים
177,607	46,528	ב9	זכאים ויתרות זכות
5,824	1,332		מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות
565,750	557,974		מיסים לשלם
			סה"כ התחייבויות שוטפות
54,888	117,971	16	התחייבויות בלתי שוטפות
861	5,822		אגרות חוב
7,762	6,873		התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך
2,185	3,208	17	התחייבות בגין עבודות בחו"ז הקמה
1,860	2,084	ב26	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
67,556	135,958		התחייבויות מיסים נדחים
			סה"כ התחייבויות לא שוטפות
6,513	6,513	19	הון
64,125	64,125		הון מניות
105,209	103,409		פרמיה
(11)	48		יתרת רווח
175,836	174,095		קרן הון בגין הטבות עובדים
(20,183)	(23,514)		הון המיוחס לבעלים של החברה האם
			זכויות שאינן מקנות שליטה
155,653	150,581		סה"כ הון
788,959	844,513		

27 במרץ, 2018

יגאל מימון
סמנכ"ל כספים

יואל עזריה
מנכ"ל משותף
ויו"ר דירקטוריון

גילי עזריה
מנכ"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	
2015	2016	2017		
אלפי ₪				
390,377	533,407	536,385		הכנסות:
47,299	68,884	217,134		הכנסות מביצוע עבודות
100,750	91,947	116,167		הכנסות ממכירת דירות
538,426	694,238	869,686		הכנסות ממכירת חומרים
				סה"כ הכנסות
				עלות ההכנסות:
344,326	470,523	487,577	א20	עלות ביצוע עבודות
42,962	54,927	197,152	ב20,9	עלות דירות שנמכרו
79,819	83,572	110,636	ג20	עלות מכירות חומרים
467,107	609,022	795,365		סה"כ עלות ההכנסות
71,319	85,216	74,321		רווח גולמי
36,844	48,839	53,662	21	הוצאות הנהלה וכלליות
1,681	2,352	3,830	22	הוצאות מכירה ושיווק
(780)	(418)	3,134	23	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
32,014	33,607	19,963		רווח מפעולות רגילות
227	597	225	24	הכנסות מימון
8,450	5,364	8,322	24	הוצאות מימון
8,223	4,767	8,097		הוצאות מימון, נטו
-	490	-		חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות
23,791	29,330	11,866		בשיטת השווי המאזני
(6,153)	(8,262)	(3,597)	26	רווח לפני מיסים על הכנסה
17,638	21,068	8,269		מיסים על הכנסה
				רווח לשנה
30	(66)	59		רווח (הפסד) כולל אחר
30	(66)	59		סכומים שאינם משתחררים בעתיד לרווח או הפסד:
17,668	21,002	8,328		רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת
				רווח (הפסד) כולל אחר
				רווח כולל לשנה
18,226	19,206	11,600		רווח לשנה מיוחס ל:
(588)	1,862	(3,331)		בעלים של החברה האם
17,638	21,068	8,269		זכויות שאינן מקנות שליטה
18,256	19,140	11,659		סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:
(588)	1,862	(3,331)		בעלים של החברה האם
17,668	21,002	8,328		זכויות שאינן מקנות שליטה
				רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם
0.31	0.3	0.18	29	רווח למניה בסיסי
0.31	0.3	0.18	29	רווח למניה מדולל

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	קרן הון בגין הטבות עובדים אלפי ₪	עודפים	פרמיה	הון מניות	
155,653	(20,183)	175,836	(11)	105,209	64,125	6,513	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 רווח לשנה הפסד כולל אחר לשנה דיבידנד שחולק
8,269	(3,331)	11,600	-	11,600	-	-	
59	-	59	59	-	-	-	
<u>(13,400)</u>	<u>-</u>	<u>(13,400)</u>	<u>-</u>	<u>(13,400)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>150,581</u>	<u>(23,514)</u>	<u>174,095</u>	<u>48</u>	<u>103,409</u>	<u>64,125</u>	<u>6,513</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	קרן הון בגין הטבות עובדים אלפי ₪	עודפים	פרמיה	הון מניות	
175,344	(1,088)	176,432	55	105,739	64,125	6,513	יתרה ליום 1 בינואר, 2016 רווח לשנה הפסד כולל אחר לשנה רכישת זכויות מיעוט מימוש החזקה כניסה לאיחוד (ראה ביאור 13) דיבידנד שחולק
21,068	1,862	19,206	-	19,206	-	-	
(66)	-	(66)	(66)	-	-	-	
(10,200)	736	(10,936)	-	(10,936)	-	-	
501	501	-	-	-	-	-	
(22,194)	(22,194)	-	-	-	-	-	
<u>(8,800)</u>	<u>-</u>	<u>(8,800)</u>	<u>-</u>	<u>(8,800)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>155,653</u>	<u>(20,183)</u>	<u>175,836</u>	<u>(11)</u>	<u>105,209</u>	<u>64,125</u>	<u>6,513</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	קרן הון בגין הטבות עובדים אלפי ש"ח	עודפים	פרמיה	הון מניות	
92,038	(500)	92,538	25	92,513	-	(*) -	יתרה ליום 1 בינואר, 2015 רווח לשנה רווח כולל אחר לשנה חלוקת מניות הטבה הנפקת מניות של החברה
17,638	(588)	18,226	-	18,226	-	-	
30	-	30	30	-	-	-	
-	-	-	-	(5,000)	-	5,000	
65,638	-	65,638	-	-	64,125	1,513	
<u>175,344</u>	<u>(1,088)</u>	<u>176,432</u>	<u>55</u>	<u>105,739</u>	<u>64,125</u>	<u>6,513</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015

(*) פחות מאלף ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
17,638	21,068	8,269	רווח לשנה
-	(490)	-	חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
11,973	7,323	7,219	הוצאות מיסים על ההכנסה
16,998	17,281	18,289	פחת והפחתות
(5,827)	1,251	(3,622)	שינוי במיסים נדחים
8	1,025	(3,061)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
-	(507)	-	רווח ממימוש החזקה בחברה מאוחדת
4,596	5,172	8,094	הוצאות מימון, נטו
-	-	(582)	הכנסות אחרות
-	(608)	-	שערוך התחייבות מותנית
3,627	(405)	3	הפסד (רווח) מירידת ערך בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
<u>49,013</u>	<u>51,110</u>	<u>34,609</u>	
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(17,036)	(86,835)	52,964	קיטון (גידול) בלקוחות
(13,648)	(31,256)	3,290	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה
(10,399)	30,941	2,022	לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
6,460	52,830	(24,429)	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
55,572	18,847	(131,079)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך
(83,551)	(49,307)	9,577	והתחייבויות פיננסיות אחרות
288	(380)	1,082	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
(111)	(1,292)	(5,922)	קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה
<u>(62,425)</u>	<u>(66,452)</u>	<u>(92,495)</u>	גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים
			גידול במלאי חומרים
<u>(10,153)</u>	<u>(8,289)</u>	<u>(15,065)</u>	מיסים ששולמו
<u>-</u>	<u>1,951</u>	<u>818</u>	מיסים שהתקבלו
<u>(23,565)</u>	<u>(21,680)</u>	<u>(72,133)</u>	מזומנים נטו לפעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
<u>אלפי ש"ח</u>		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(15,300)	(35,486)	(38,491)
5,580	7,285	4,766
(840)	(843)	(840)
5,330	(17,509)	12,302
-	1,450	-
48	175	86
-	(8)	-
<u>(5,182)</u>	<u>(44,936)</u>	<u>(22,177)</u>
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
65,638	-	-
68,153	-	102,208
-	-	(14,000)
-	(10,200)	-
-	497	3,750
(25,218)	(339)	(23)
49,924	13,469	127,230
(2,831)	(8,800)	(13,400)
(4,422)	(8,159)	(7,971)
<u>151,244</u>	<u>(13,532)</u>	<u>197,794</u>
122,497	(80,148)	103,484
<u>23,880</u>	<u>146,377</u>	<u>66,229</u>
<u>146,377</u>	<u>66,229</u>	<u>169,713</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
השקעה בחברה שאוחדה לראשונה (ראה ביאור 13)
ריבית שהתקבלה
יציאה מאיחוד
מזומנים נטו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת מניות, נטו
הנפקת אגרות חוב, נטו
פרעון אגרות חוב
רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
בחברות מאוחדות
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
ריבית ששולמה ומימוש עסקאות אקדמה
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

- א.** במהלך שנת 2017 הקבוצה רכשה רכוש קבוע בסך אלפי ש"ח (בשנת 2016 - 659 אלפי ש"ח, בשנת 2015 - 1,310 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח האמורות.
- ב.** במהלך שנת 2015 מכרה הקבוצה רכוש קבוע. יתרת האשראי אשר טרם שולם ביום 31 בדצמבר, 2017 הינה אלפי ש"ח (בשנת 2016 - 1,150 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 31.

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 מימשן ישנה את גובה זכויות הצבעה 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 הצבעה 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, מבוטלות 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 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

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 ברווח 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 ייזקפו לרווח או הפסד. במידה והתמורה המותנית סווגה כמכשיר הוני, ערכה אינו נמדד מחדש בתקופות דיווח עוקבות.

ח. 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)

ח. רכוש קבוע (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>	
מבנים	4-10 (בעיקר 4%)
מכונות וציוד	10-20 (בעיקר 20%)
כלי רכב	15
ריהוט וציוד משרדי	6-33 (בעיקר 7%)

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.

ט. 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 הלואות 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.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. 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". לענין תיקון IAS 38 "נכסים בלתי מוחשיים" (בדבר שיטות פחת נאותות) ראה ביאור 3 ב.

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 הפחתה נבחנים בתום כל שנת דיווח כאשר השפעת שינוי אומדן מטופלת בדרך של "מכאן ולהבא".

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים הינם מוכרים בנפרד ממוניטין כאשר הם עומדים בהגדרת נכס וניתנים לזיהוי. נכסים בלתי מוחשיים ניתנים לזיהוי כאשר הינם ניתנים להפרדה או נובעים מזכויות חוזיות או משפטיות אחרות. נכסים בלתי מוחשיים כאלה יוכרו במועד צירוף העסקים בשוויים ההוגן.

יא. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים

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 במידה 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.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים (המשך)

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 ההפסד 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.

יב. 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.

עלות המלאי נקבעת בשיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון".

(2) מלאי עבודות בביצוע

עבודות בביצוע מוכרות לפי העלות הכוללת עלויות ישירות מזוהות, 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.

יג. 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)

י.ד. נכסים פיננסיים

(1) 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.

(2) הלוואות וחייבים

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.

(3) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

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)

(3) 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 קיטון 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.

טו. התחייבויות פיננסיות

מכשירים פיננסיים לא נגזרים מסווגים כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני, בהתאם למהות הסדרים החוזיים שבבסיסם.

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.

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות אחרות.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. התחייבויות פיננסיות (המשך)

התחייבויות פיננסיות אחרות, ספקים, זכאים, אשראי מתאגידים 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.

טז. 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 בהתקיים כל התנאים הבאים:

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

הכנסות ממכירת סחורות מוכרות במועד בו הן נשלחות ללקוח או נשמרות עבורו, וכן הבעלות המשפטית עליהן עוברת.

(2) הכנסות ממכירת דירות

ההכנסה ממכירת דירות מוכרת בהתקיים כל התנאים הבאים:

- הקבוצה העבירה לקונה את הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מבעלות 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.

(3) הכנסות מביצוע עבודות - ראה סעיף יז להלן.

יז. 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.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. עבודות על פי חוזה הקמה (המשך)

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.

יח. 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 הוודאיות 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 לאחריות וטיב מחושבת בהתאם להערכת מהנדסי החברה בהתחשב באופי הפרויקטים ובמידע שנצבר בגינם, וניסיון העבר של החברה.

(3) הפרשה בגין תביעות מוכרות 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.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מסים על הכנסה (המשך)

(2) מסים שוטפים (המשך)

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 ההפרש 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 הכנסה 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.

כ. 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, שכר ומענקים ככל שישנם. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. הטבות 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.

(2) הטבות לאחר סיום העסקה

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. הטבות עובדים (המשך)

(2) הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

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 לשלמם ישירות לקבוצה. מדידה מחדש של ההתחייבויות נטו נזקפת לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

כא. 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'.

כב. 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 המדוללות.

קבוצת אורן אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

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

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"

תקן דיווח כספי בינלאומי (2014) IFRS 9 "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".

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיות יישומו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. עוד נקבע, כי על אף היישום למפרע, חברות המיישמות את התקן לראשונה לא תחויבנה לתקן את מספרי ההשוואה שלהן לתקופות קודמות. זאת ועוד, מספרי ההשוואה יהיו ניתנים לתיקון אך ורק כאשר תיקונם כאמור אינו עושה שימוש במידע בדיעבד (hindsight). הוראות המתייחסות לגידור יישומו, ככלל, בדרך של 'מכאן ולהבא' עם יישום למפרע מוגבל.

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים של הקבוצה לא צפויה להיות מהותית.

▪ IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

כללי

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.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

א. 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 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)

אופן יישום התקן לראשונה

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, אולם החברה בחרה שלא ליישם את התקן ביישום מוקדם.

ניתן ליישם את התקן בדרך של יישום למפרע לכל תקופות הדיווח הקודמות המוצגות כנתוני השוואה או בדרך של יישום למפרע ללא תיאום נתוני השוואה, כאשר ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התקן תוכר במועד היישום לראשונה כהתאמה ליתרת העודפים. ניתן לבחור הקלות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן.

הקבוצה מעריכה כי תבחר לא להתאים למפרע את נתוני השוואה, כך שנתוני השוואה המתייחסים לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 יוצגו בהתאם להוראות IAS 18 ו- IAS 11.

לגבי שנת 2018 (בהתייחס לחוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2018 ולחוזים חדשים ממועד זה ואילך) ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה, תוכר כתיקון יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018.

הערכת הנהלת החברה

ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה תסתכם בתיקון יתרת העודפים ליום 1.1.18 בסך של כ-3.6 מיליון ₪. היקף החוזים החתומים מסתכם לסך של כ-44.5 מיליון ₪ ושיעור הביצוע עומד על כ-67%.

זיהוי וקיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה תידרש להפריד במועד ההתקשרות בחוזה, או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה, מחויבות ביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד.

הבטחה בחובה המהווה מחויבות ביצוע נפרדת הינה הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

1. סחורה או שירות (או חבילה של סחורות ושירותים) שהם מובחנים.
2. סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

מחויבות ביצוע נפרדת מובחנת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,
2. ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
3. כביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות, ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

החברה מעריכה כי על סמך חוזה המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית, כאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירת מגורים, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, הקבוצה תכיר בהכנסה לאורך זמן בהתאם לשיעור ההשלמה של הדירות ושטחי המסחר, חלף ההכרה בהכנסה בעת מסירת הדירה או שטח המסחר ללקוח בהתאם להוראות התקינה הקיימות כיום.

ההכנסה תימדד ותוכר לפי שוויה ההוגן של התמורה שהתקבלה או שתתקבל, בהתחשב בתשלומים שנקבעו בתנאי החוזה, בניכוי סכומים (כגון מיסים) שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

קבוצת אורן אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

א. 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 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)

הכנסה תכלול בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד עד למידה שצפוי שהטבות כלליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

קביעת מחירי העסקה:

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

תמורה משתנה תיכלול במחיר העסקה רק במידה שצפוי ברמה גבוהה (Highly probable), שהכללתה לא תגרום בתקופות עתידיות לביטול ההכנסה שהוכרה, כאשר אי הודאות תוסר.

שינויים בחוזה

שינוי חוזה הוא שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. שינוי חוזה עשוי להתקיים גם במקרים שבהם לצדדים לחוזה יש מחלוקת לגבי התחולה או המחיר (או שניהם) של השינוי או שהצדדים אישרו את השינוי בתחולה של החוזה אך טרם קבעו את השינוי המקביל במחיר.

שינוי יטופל כחוזה נפרד כאשר מדובר בתוספת שהינה מחויבות ביצוע מובחנת ובנוסף כאשר המחיר בשל השינוי משקף את המחיר הראוי לרכישת התוספת בנפרד (Stand alone selling price), כאמור לעיל.

אם יתרת הסחורות או השירותים לאחר שינוי החוזה אינם מובחנים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה, שינוי חוזה יטופל בהתאמה של החוזה הקיים. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון בהכנסות) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר (catch-up basis). במקרים בהם שינוי החוזה טרם אושר על ידי הצדדים, הקבוצה תמשיך להכיר בהכנסות בהתאם לחוזה הקיים, ללא התחשבות בשינוי החוזה, עד למועד ששינוי החוזה מאושר ויוצר או משנה זכויות ומחויבויות חדשות או קיימות הניתנות לאכיפה משפטית.

מדידת התקדמות הביצוע:

החברה תיישם את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות (עלויות שהתהוו), לפיה הכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה נאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה 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 או בעלי קרקע כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. העלויות בגין חוזים עם לקוחות יוכרו כהוצאה בעת התהוותן.

כמו כן, החברה אינה תכלול במדידת "שיעור השלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים, עלויות אשראי וכיוצא ב. עלויות טרם חוזה יוכרו כהוצאה אלא אם ניתן לחייב בגיבן את הלקוח.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

א. 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 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

במקרים בהם החברה תתחיל 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 אשר עומד בקריטריונים אשר נקבעו בתקן, החברה תכיר בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לאותו מועד.

אחריות ובדק:

בעת הערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד, הקבוצה תידרש לבחון, בין היתר, את המאפיינים הבאים:
האם בפני הלקוח עומדת אפשרות לרכוש אחריות בנפרד?
האם האחריות נדרשת על פי חוק?
אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים של ביצוע עבודות קבלניות ובניית דירות למגורים הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק, או בהתאם למקובל בענף.

כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ו/או עמידה בפרט שהוסכם בין הצדדים, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן לקוח. לפיכך, במקרים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה:

בקביעת מחיר העסקה, החברה תתאם 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 לחברה 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.

עסקת קומביניציה:

קרקע הנרכשת על ידי החברה בעסקת קומביניציה בתמורה למתן שירותי הבנייה למוכר הקרקע, תוכר בהתאם למחיר המכירה של שירותי הבנייה עבור בעלי הקרקע, במועד שבו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל ולבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המבנה המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה.

הקרקע תירשם בהתאם לשיעור חלק הקרקע אשר יישאר בסופו של דבר בידי החברה ויימכר לחיצוניים מבלי להתחשב בחלק הקרקע אשר יושב אל בעלי הקרקע בעת השלמת שירותי הבנייה. החברה תכיר בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבנייה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבנייה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

א. 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 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)

קימו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציית דירות

בעסקת קומבינציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש על שירותי הבנייה שרכש (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לחברה כבר בעת ההתקשרות בעסקה), מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד ביצוע שירותי הבנייה מתהוות לחברה הטבות אשר נובעות מערך הזמן של הכסף ולכן החברה תזקוק את עלות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי בנייה. החברה צפויה להשתמש בשיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין הלקוח במועד התקשרות החוזה.

הטיפול החשבונאי בעלויות האשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

בתחום הנדל"ן היזמי, לאור הוראות IFRS 15 כאמור לעיל, לפיהן מועד ההכרה בהכנסה ממכירת דירות הינו על פני זמן (לפי קצב התקדמות הבנייה), למיטב ידיעת החברה קיימות מספר גישות בנוגע לקביעה האם הקרקע ועלויות הבנייה בגין דירות שטרם נמכרו, מהווים נכס כשיר. בכוננת החברה לנקוט בגישה לפיה הקרקע ועלויות הבנייה בגין דירות שטרם נמכרו, אינם מהווים נכס כשיר החל מתחילת שיווק הפרויקט שכן במועד זה הנכס מוכן למכירה. בהתאם לכך, עלויות אשראי שיתוהו החל ממועד זה ייזקפו לרווח והפסד לסעיף הוצאות מימון עם התהוותם.

עמידה באמות מידה פיננסיות

לחברה אגרות חוב ואשראי לזמן קצר, אשר אמות המידה הפיננסיות שלהם כוללות יחסי EBITDA ויחס חוב פיננסי (ראה ביאורים 14 ו-16). להערכת החברה, ליישום התקן בשנת 2018 תהיה השפעה חיובית על אמות המידה הפיננסיות שהיא מחויבת בהן, בהם יחס EBITDA להוצאות מימון ויחס חוב פיננסי נטו ל CAP נטו, וזאת מן הטעם שהכרה בהכנסות ורווחים עם התקדמות הפרויקט משפרת את הרווחיות בהון העצמי. יחד עם זאת, לאור העובדה שהחברה מציגה איתנות באמות מידה אלה גם כעת, לא צפויה השפעה משמעותית על החברה כתוצאה מכך.

השינויים שמופו לעיל צפויים להשפיע על ההכרה בהכנסה מחוזי החברה עם לקוחותיה בתחום המגורים והתשתיות. לתקן לא צפויה השפעה מהותית בתחומי התעשייה.

▪ IFRS 16 "חכירות":

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 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 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 החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחרי.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

א. 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):

יישום מוקדם אפשרי, אך זאת בתנאי כי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" מיושם אף הוא. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

החברה טרם בחנה את השפעת הוראות התקן על חוזים לחכירת נכסים שברשותה.

▪ 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):

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים המהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרווח או ההפסד הנובע מהעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת מכירה/העברה של נכסים שאינם מהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת שאינה מהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. לא נקבע מועד תחילה ליישום התיקון. אימוץ מוקדם אפשרי.

ב. תיקונים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח:

▪ תיקון IAS 7 "דוח על תזרימי מזומנים" (בדבר גילויים אודות שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון)

התיקון קובע כי נדרש לתת גילוי למידע שיאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להעריך את השינויים בהתחייבויות אשר נובעות מפעילויות מימון, הן שינויים הכרוכים בתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים.

התיקון מיושם בדרך של 'מכאן ולהבא' לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. במועד היישום לראשונה של התיקון, לא נדרש להציג מידע השוואתי.

ליישום התקן לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים.

▪ תיקון IAS 12 "מיסים על הכנסה" (בדבר הכרה בנכסי מס נדחה בגין הפסדים לא ממומשים)

התיקון מבהיר כי הפסדים שטרם מומשו אשר נוצרו ממכשירי חוב הנמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן ולצרכי מס על בסיס עלות, עשויים ליצור הפרשים זמניים הניתנים לניכוי, בין אם הישות המחזיקה במכשיר החוב צופה להשיב את ערכו בספרים באמצעות החזקתו עד לפירעון ובין אם באמצעות מכירתו.

בנוסף, התיקון מבהיר כי:

- הערך בספרים של הנכס אינו מגביל את אומדן ההכנסה החייבת העתידית;
- כאשר משווים הפרשים זמניים הניתנים לניכוי עם הכנסה חייבת עתידית, ההכנסה החייבת העתידית אינה כוללת ניכוי מס הנובעים מהיפוך אותם הפרשים זמניים הניתנים לניכוי; וכן
- כאשר חוקי המס מגבילים את ניצול ההפסדים כך שניתן לנכותם רק כנגד הכנסה מסוג מסוים, יש לבחון האם ניתן להכיר בנכס מס נדחה במשולב עם מסים נדחים הנובעים מהפרשים זמניים הניתנים לניכוי מאותו סוג.

התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו.

ליישום התקן לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים.

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 נמצא 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.

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות. 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.

- אחריות בגין טיב ובדק

הקבוצה מתחייבת כלפי מזמין העבודה לתקופת בדק 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 הבדק 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 הבדק, הנובעים מביצוע שלא בהתאם לתנאי ההתקשרות. הנהלת הקבוצה מבצעת הערכה של התחייבות כאמור, לתום כל תקופת דיווח, בין היתר בהתבסס על ניסיון העבר ודיונים עם מנהלי הפרויקטים. לתום תקופת הדיווח הנהלת הקבוצה מעריכה, בהתבסס על המידע לעיל, כי עלויות כאמור תהיינה זניחות ביחס לפעילות הקבוצה ויתרת ההפרשה שהוכרה לתום שנת 2017 הינה כ-0.5 מיליון ש"ח. הערכה זו עלולה להשתנות ככל שיתקבל מידע שונה ממזמיני העבודות או מנהלי הפרויקטים. ראה באור 18 א' בדבר ערבויות.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

- מלאי בניינים למכירה

שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה ומתבסס בין היתר על תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת מלאי זה ולגבי העלויות הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
29,554	123,999
36,675	45,714
<u>66,229</u>	<u>169,713</u>

מזומנים (1)

שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר (2)

- (1) המזומנים מוחזקים במטבע ש"ח, פרט ל- 1,598 אלפי ש"ח המוחזקים במטבע דולר ו-525 אלפי ש"ח המוחזקים באירו.
- (2) יתרות הפיקדונות לזמן קצר נושאות ליום המאזן ריבית שוטפת המבוססת על שיעורי ריבית בגין הפקדות בנקאיות.

ביאור 6 - פיקדונות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
28,907	15,808
350	1,322
177	2
<u>29,434</u>	<u>17,132</u>

מזומנים בחשבונות ליווי בנקאים (1)

פיקדונות בנאמנות (2)

פיקדונות אחרים (3)

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.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
41,288	54,917
221,792	154,096
7,377	11,147
270,457	220,160
(1,921)	(2,837)
268,536	217,323

חובות פתוחים
הכנסות לקבל בגין חוזי הקמה (ראה ד')
המחאות לגביה

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים (ראה ב')

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
2,566	1,921
(645)	916
1,921	2,837

יתרה לתחילת השנה
הפסד(רווח) מירידת ערך
יתרה לסוף השנה

ג. גילוי חובות הלקוחות שבוצעה בגינם הפרשה לחובות מסופקים

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
127	114
1,794	2,723
1,921	2,837

בין 180 ל-360 ימים
מעל 360 ימים
יתרה לסוף השנה

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 3.7 מיליון ש"ח (אשתקד 5 מיליון ש"ח) שזמן פירעונם חלף. הלקוח הינה חברה ותיקה בתחום קבלנות הביצוע שמצוי בהליך בירור מול חברה ממשלתית ובהתאם הוטלו עליו מגבלות במסגרת ההליך. החברה נתבקשה לפרוס את החוב. במהלך שנת 2016 שילם הלקוח על חשבון החוב סך של 1.5 מיליון ש"ח וביקש פריסה של החוב להיקף של 250 אלפי ש"ח בכל רבעון עד לסיום הבירורים בעניינו או עד פירעון החוב לפי המוקדם. בשלב זה, קיבלה החברה את בקשתו מבלי לוותר על זכויותיה על פי דין והלקוח שילם סך של 500,000 ש"ח בשנת הדוח במסגרת ניסיונו לעמוד בהסדר. חוב הלקוח עומד על 6.1 מיליון ש"ח ונרשמה הפרשה לחובות מסופקים בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח בהתאם להסדר הפריסה ולשיעור היוון התואם את הסיכון הגלום בגביית החוב. נכון למועד חתימת דוח זה מעריכה הנהלת החברה כי הלקוח ישלם את יתרת החוב.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

ד. הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
1,351,042	1,058,562	עלויות שהתהוו בגין עבודות חוזי הקמה בתוספת רווחים שהוכרו
1,129,250	904,466	בניכוי - חשבונות שהוגשו למזמיני עבודות
<u>221,792</u>	<u>154,096</u>	

ה. התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
-	399,981	עלויות שנצברו בגין עבודות חוזי הקמה בתוספת רווחים שהוכרו
-	412,512	בניכוי - חשבונות על התקדמות עבודה
<u>-</u>	<u>(12,531)</u>	

התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה מוצגת בסעיף מקדמות מדירים ומזמיני עבודות בדוח על המצב הכספי.

ו. 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, רוב לקוחות 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.

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 סממנים לירידת ערך יתרות הלקוחות ומבצעת הפרשה ספציפית בגין חובות אשר גבייתם מוטלת בספק.

לקבוצה לקוחות מהותיים שהם חברות ממשלתיות. למידע נוסף בדבר לקוחות מהותיים ראה באור ה31.

ז. סכומים שמימושם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
1,604	3,875	מס הכנסה חברה
10,094	11,795	מוסדות ממשלתיים
1,458	1,393	הכנסות לקבל
3,006	817	מקדמות לספקים
11,641	8,539	הוצאות מראש
60	322	צדדים קשורים
2,216	997	אחרים
30,079	27,738	

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		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
3,556	4,314	סכומים שחזוי שימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת דיווח

ביאור 9 - מלאי בניינים למכירה

א. תנועה

אלפי ש"ח	
226,095	מלאי ליום 1 בינואר 2016 (1)
104,234	תוספות (2)
(54,927)	סכומים שהוכרו ברווח והפסד בעקבות מסירות
275,402	מלאי ליום 31 בדצמבר 2016
187,196	תוספות (2)
(196,773)	סכומים שהוכרו ברווח והפסד בעקבות מסירות
265,825	מלאי ליום 31 בדצמבר 2017

(1) יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2017 כוללת מלאי בסך 181,392 אלפי ש"ח (2016: 87,465 אלפי ש"ח) אשר צפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח.

(2) במהלך 2017 זכתה החברה הבת ארזים (ג.יא) בע"מ במקרקעין לבנייה של 176 יח"ד במבשרת ציון בנוסף לזכייה נוספת של 284 יח"ד בבאר שבע במסגרת מחיר למשתכן. למועד הדוח השלימה החברה את הרכישות ושילמה את מלוא התמורה בגין המגרשים הנ"ל בשנת 2016 זכתה חברת הבת לעיל בשני מכרזים של רשות מקרקעי ישראל לבניה למגורים, בהם מקרקעין לבניית 47 יח"ד צמודי קרקע בהיקף רכישה של כ-36 מיליון ₪.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

- ב. בגין פרויקטים של בניה למגורים, יתרת המקדמות אשר נתקבלו מדיירים הינה סך של 33,996 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 (177,607 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016). 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 הונו למלאי ליום 31 בדצמבר 2017 הינו 6,038 אש"ח (7,918 אש"ח ליום 31 בדצמבר 2016).

ביאור 10 - מלאי חומרים ועבודות בביצוע

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
1,101	785
2,565	8,774
900	929
<u>4,566</u>	<u>10,488</u>

מלאי חומרי גלם
מלאי חומרי מחצבה
מלאי בסיסי ועבודות בביצוע

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 המאוחדים

ביאור 11 - רכוש קבוע

ההרכב

<u>מקרקעין ומבנים</u>	<u>מכונות וציוד</u>	<u>כלי רכב</u>	<u>ריהוט וציוד משרדי</u>	<u>סה"כ</u>	
שנת 2017					
<u>עלות</u>					
6,595	103,305	4,125	6,748	120,773	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
715	36,316	24	1,205	38,260	רכישות
-	(8,111)	(563)	(4)	(8,678)	גריעות
<u>7,310</u>	<u>131,510</u>	<u>3,586</u>	<u>7,949</u>	<u>150,355</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
<u>פחת שנצבר</u>					
2,202	47,043	2,621	4,469	56,335	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
417	15,162	372	769	16,720	פחת
-	(7,227)	(500)	-	(7,727)	גריעות
<u>2,619</u>	<u>54,978</u>	<u>2,493</u>	<u>5,238</u>	<u>65,328</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
<u>4,691</u>	<u>76,532</u>	<u>1,093</u>	<u>2,711</u>	<u>85,027</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2017

<u>מקרקעין ומבנים</u>	<u>מכונות וציוד</u>	<u>כלי רכב</u>	<u>ריהוט וציוד משרדי</u>	<u>תשלומים על חשבון רכוש קבוע</u>	<u>סה"כ</u>	
אלפי ש"ח						
שנת 2016						
<u>עלות</u>						
5,853	80,160	4,110	5,054	4,256	99,433	יתרה ליום 1 בינואר, 2016
373	37,245	325	1,148	-	39,091	רכישות
-	(14,293)	(310)	(11)	(4,256)	(18,870)	גריעות
369	193	-	557	-	1,119	כניסה לאיחוד
<u>6,595</u>	<u>103,305</u>	<u>4,125</u>	<u>6,748</u>	<u>-</u>	<u>120,773</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016
<u>פחת שנצבר</u>						
1,733	39,788	2,312	3,533	-	47,366	יתרה ליום 1 בינואר, 2016
361	14,217	416	471	-	15,465	פחת
-	(7,064)	(107)	(2)	-	(7,173)	גריעות
108	102	-	467	-	677	כניסה לאיחוד
<u>2,202</u>	<u>47,043</u>	<u>2,621</u>	<u>4,469</u>	<u>-</u>	<u>56,335</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016
<u>4,393</u>	<u>56,262</u>	<u>1,504</u>	<u>2,279</u>	<u>-</u>	<u>64,438</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2016

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים

א. ההרכב

סה"כ	אחרים	מוניטין אלפי ש"ח	זכויות כרייה וחציבה	צבר הזמנות	
7,007	296	-	6,711	-	ליום 31 בדצמבר 2015
2,476	-	1,772	3	701	תוספות בשנת 2016
(1,816)	(58)	-	(1,758)	-	הפחתה בשנת 2016
7,667	238	1,772	4,956	701	ליום 31 בדצמבר 2016
(2,270)	(58)	-	(1,511)	(701)*	הפחתה בשנת 2017
5,397	180	1,772	3,445	-	ליום 31 בדצמבר 2017

(*) 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 נעוץ 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 לחוזה הרשאה שמצויים בידי מחצבת דהריה בע"מ ומוענקים בלעדית למיתרים. מיתרים מבצעת את כל פעולות הכרייה, החציבה, השיווק והמכירה בהתאם לתנאי חוזה 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: "חוזי הרשאה א" ו- "חוזי הרשאה ב", בהתאם לשטח החציבה). החברה מחזיקה ברישיון חציבה שתוקפו עד 31.12.2018 ומתחדש מדי שנה. יצוין כי חוזה ההרשאה הינו תלת שנתי ומתחדש מדי שלוש שנים. נכון למועד הדוח, טרם קיבלה החברה חוזה הרשאה עם תוקף חדש (האחרון שברשותה תוקפו עד 31.12.2015). למיטב ידיעת החברה, גם מחצבות נוספות ביהודה ושומרון טרם קיבלו חוזה 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.

2. בחודש מרץ 2012 חתמה החברה על הסכם עם מנהל מקרקעי ישראל, המקנה לה זכויות לביצוע עבודות כרייה וחציבה במחצבת "הר נעוץ" 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 חוזה 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 שילוחית בכל הנוגע להעמסת יתר במחצבה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 הרשאה 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. בתום 2018 תשלם גילי ויואל את יתרת הסכום בגין המניות לאחר קיזוז הסכום שהועמד כהלוואה לחברה המחזיקה.
 - 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 ולמסגרות הבנקאיות לצד המחזיקה ולצד ערבות אישית של בעלי המניות במחזיקה.
- ב. בנוסף לאמור לעיל, לאחר החתימה על הסכם רכישת המניות בספטמבר 2015, העניקה גילי ויואל הלוואה בסך 2.5 מיליון ש"ח לטובת חברת המתועשת.
- בשנת החשבון, העמידה גילי ויואל הלוואות נוספות בהיקף של 5 מיליון ש"ח, והמחזיקה העמידה הלוואות בעלים בהיקף של 3.75 מיליון ש"ח.

ג. 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 המאוחדים

ביאור 13 - צירופי עסקים (המשך)

ג. השלמת הרכישה (המשך)

(2) זרימת מזומנים נטו ברכישה

א. בהתאם להסכם הרכישה, ההתחשבות בגין רכישת המניות תבוצע ביום 31.12.2018 ובהתאם לתוצאות שיושגו בשנים 2016 עד 2018. גילי ויואל תהיה זכאית החל משנת 2016 ואילך לחלקה בנכסים ובהתחייבויות בהתאם לפרויקטים חדשים שיחלו ממועד זה ואילך, כאשר כל הפרויקטים שהחלו לפני תקופה זו הם באחריותם, לחובתם ולזכותם של בעלי מניות המיעוט והם האחראים הבלעדיים לכך. בהתאם לכך, גילי ויואל איחדה לראשונה את המתועשת ביום 31.12.2016.

ב. כאמור לעיל עלות רכישת המניות תלויה בביצועי החברה הנרכשת ועד לסך מקסימלי של 7,515 אלפי ש"ח בגין 50.1% מהמניות.

(3) 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.

(4) מזומנים נטו שהוכרו במועד האיחוד לראשונה

אלפי ש"ח

15,827	נכסים פיננסיים (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
3,204	מיסים נדחים, נטו
442	רכוש קבוע
701	נכסים בלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי
1,772	מוניטין
(41,372)	התחייבויות פיננסיות
(3,723)	התחייבות מותנית
22,194	זכויות שאינן מקנות שליטה
(495)	השקעה במוחזקת
<u>(1,450)</u>	סה"כ

(5) במהלך שנת הדוח העמידה המחזיקה (כהגדרתה בסעיף א לעיל) הלוואות בעלים נוספות בהיקף של 3.75 מיליון ש"ח 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	
2016	2017
<u>אלפי ש"ח</u>	
17,346	18,667
90,714	216,624
23	-
<u>108,083</u>	<u>235,291</u>

אשראי לזמן קצר
הלוואות לזמן קצר
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

א. אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות (המשך):

סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
58,294	159,330

סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת דיווח

ב. הלוואות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2016	2017	ליום 31 בדצמבר 2017
אלפי ש"ח		%
23	-	פריים+1%-2%
(23)	-	-
-	-	-

הלוואות מתאגידים בנקאיים חלויות שוטפות

ג. אמות המידה הפיננסיות

במסגרת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים התחייבה החברה ו/או החברות הבנות שלה, לעמוד באמות מידה הפיננסיות הבאות:

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.

ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 105 מיליון ש"ח ויחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ- 15%. כמו כן בחברת גילי ויואל יחס חוב פיננסי נטו (חוב פיננסי בניכוי מזומנים ופיקדונות) בתוספת ערבויות ביצוע וערבויות מרכז 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	
2016	2017
אלפי ש"ח	
89,111	96,644
62,179	55,636
151,290	152,280

חשבונות פתוחים המחאות לפירעון

ההתחייבויות לספקים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - פרטים נוספים על התחייבויות שוטפות (המשך)

ב. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
91,139	61,198	הוצאות לשלם בגין עבודות
100	-	הוצאות לשלם בגין שירותי בניה
990	6,957	מוסדות
(*) 7,233	8,425	עובדים ומוסדות בגין עובדים
(*) 2,211	698	צדדים קשורים
159	290	מקדמות מלקוחות
53	-	הוצאות לשלם - עסקאות אקדמה
7,111	5,915	אחרים
108,996	83,483	

(*) מוין מחדש.

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 ובתניות פיננסיות אשר כוללות בין היתר:

1. תניות 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 מסוימת יצטבר 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 3ב 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 מזילות.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

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.
 - ג. יחס ה-EBITDA המתואם להוצאות המימון לא יפחת מ-2 במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. 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 2017, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה א').

4. החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב בכפוף לתנאים האמורים בטרם 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.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
2,999	3,749	התחייבות לפיצוי פרישה
		<u>בניכוי -</u>
(814)	(541)	יעודה שהופקדה כולל הפרשי הצמדה ורווחים שנצברו
2,185	3,208	

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. להלן ההנחות האקטואריות העיקריות לתום תקופת הדיווח:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
%	%	
1.04%	0.34%	שיעור היוון ריאלי (ללא השפעת המדד) (*)
2%	2%	שיעורי העלאות משכורות חזויים לשנה
20%	20%	שיעורי תחלופה ועזיבה

(*) בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 1-21 של רשות ניירות ערך בישראל בדבר קיומו של שוק עמוק לאגרות חוב קונצרניות, החל מיום 31 בדצמבר 2014, לצורך היוון המחויבות בגין הטבות לעובדים, עושה הקבוצה שימוש בשיעור היוון המתאים לתשואות השוק על אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה. בתקופת דיווח קודמות עשתה החברה שימוש בשיעור היוון המתאים לתשואות השוק של אגרות חוב ממשלתיות.

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- 5%-7% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. ערבויות (המשך)

1. (המשך)

(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. כמו כן, מעת לעת ניתנות ערבות אישית לא מוגבלת סכום של גילי ויואל עזריה וכן של יתר בעלי המניות בחברת ארזים (חברה בת של החברה).

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, 2017 מסתכמות ל- 3.7 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

96,226	ערבויות חוק מכר
124,254	ערבויות ביצוע
21,044	ערבויות מכרז
21,499	ערבויות בדק
19,832	ערבויות כספיות
<u>282,855</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 אוויר 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 המאוחדים

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 24,553 אלפי ש"ח.
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. ביום 24 באוקטובר 2012, הגישה מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, תביעה כנגד שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, נאש רמות בע"מ וכנגד חברה בקבוצה כנתבעת מס' 3.
נשוא התביעה הן "הוצאות פיתוח" שלטענת המדינה חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ לא שילמה בעדם.
לטענת המדינה, ביצע משרד הבינוי והשיכון עבודות פיתוח בהיקף של כ- 19 מיליון ש"ח במגרשים שהיו בבעלות משרד הבינוי והשיכון וחברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ. בתקופת הדיווח הקודמת הוסרה התביעה כנגד החברה בקבוצה בהתאם להחלטת בית המשפט.
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 ₪ 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 שבוצעה החברה, בגין עלויות נוספות שנגרמו לה עקב שינויים משמעותיים בתנאי החוזה ובגין הכספים המגיעים לה ושטרם שולמו.
יצוין כי הפרויקט הושלם במלואו ונמסר לשימושה של הרכבת ולשביעות רצונה המלא זה מכבר.
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. במהלך שנת 2016 קבלן משנה של חברת הבת גילי ויואל עזריה בע"מ, במסגרת הפרויקט שביצעה עבור רכבת ישראל בגינו הגישה חברת הבת את תביעה המופרטת בסעיף 3 לעיל, הגיש 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 הראשוני ביותר שבו מצוי ההליך, ניתן להעריך בזהירות הראויה, כי לגילי ויואל עזריה טענות הגנה טובות במענה לכתב התביעה. סכום זה נכלל בסכום הנקוב בסעיף 1 לעיל.
בתקופת הדוח הקודמת נתקבלה בקשת הצדדים לתביעה לאחד את הדיון בתביעה זו יחד עם התביעה האמורה בסעיף 3 לעיל.
5. בהמשך לאמור בסעיף 6.7.4.1 לתשקיף, בקשר עם פרויקט החברה להרחבת כביש 65 ומחלוקות שקיימות מול נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן בסעיף זה: "נת"י" ו-"פרויקט", בהתאמה), הסתיים הליך בוררות בתביעה שהגישה גילי ויואל עזריה נגד נת"י, בקשר עם נזקים ועיכובים שונים שנגרמו במהלך ביצועו של הפרויקט, ונפסק סך של כ- 49 מיליון ₪ לטובת החברה, שנתקבל בידיה למועד הדוח.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון מניות

א. ההרכב

31 בדצמבר 2016		31 בדצמבר 2017		מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		מספר המניות		
65,125,150	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.

ג. ביום 19 במאי, 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להגדיל את הונה הרשום של החברה מ-5,000,000 ש"ח ל-50,000,000 ש"ח כך שבהונה הרשום של החברה יהיו 500,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (חלף 50,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת) (להלן: "הגדלת ההון הרשום"). כמו כן, אישרה האסיפה חלוקת מניות הטבה, ללא תמורה, לכלל בעלי המניות בחברה. מניות הטבה הונפקו לפי יחס של 9999.8% היינו 49,999 מניות לכל בעל מניה רגילה אחת בת 0.1 ש"ח ע.ג. של החברה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
			א. <u>עלות ביצוע עבודות</u>
193,481	278,299	284,930	קבלני משנה
75,297	103,919	98,132	עלות חומרים
11,751	6,020	7,311	הוצאות בגין הטבות עובד
28,428	29,772	20,786	השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד
4,938	4,223	2,635	פחת
30,431	48,290	73,783	אחרות
344,326	470,523	487,577	
			ב. <u>עלות דירות שנמכרו</u>
32,015	39,019	102,263	קבלני משנה
7,204	9,612	75,086	מקרקעין
3,743	6,296	19,803	אחרות (תכנון, ניהול, מימון)
42,962	54,927	197,152	
			ג. <u>עלות מכירת חומרים</u>
18,273	21,064	22,063	קבלני משנה
11,249	10,056	26,442	עלות חומרים
8,514	10,370	16,865	הוצאות בגין הטבות עובד
22,572	22,555	27,620	השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד
9,353	10,154	12,590	פחת
9,999	10,631	10,978	תמלוגים ואחרות
79,960	84,830	116,558	
(141)	(1,258)	(5,922)	שינויים במלאי
79,819	83,572	110,636	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
14,413	21,280	22,411	משכורות ותוספות סוציאליות
4,930	5,042	4,319	דמי ניהול
5,505	5,201	4,719	שירותים מקצועיים
633	1,454	2,411	מכרזים
2,720	2,904	3,064	פחת והפחתות
2,327	2,560	2,521	אחזקת משרד
1,705	2,771	3,228	הוצאות רכב
556	1,736	934	חובות מסופקים ואבודים
1,379	1,992	3,888	מנהלה פרויקטים
2,676	3,899	6,167	אחרות
<u>36,844</u>	<u>48,839</u>	<u>53,662</u>	סה"כ

ביאור 22 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
317	729	3,437	מנהלה
1,364	1,623	393	פרסום
<u>1,681</u>	<u>2,352</u>	<u>3,830</u>	סה"כ

ביאור 23 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
94	318	318	<u>הכנסות אחרות</u>
1,032	193	3,080	שכירות
16	1,525	1,242	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
<u>1,142</u>	<u>2,036</u>	<u>4,640</u>	אחרות
-	-	(1,000)	<u>הוצאות אחרות</u>
(1,040)	(1,218)	(19)	בגין שנים קודמות
(882)	(1,236)	(487)	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
<u>(1,922)</u>	<u>(2,454)</u>	<u>(1,506)</u>	אחרות
<u>(780)</u>	<u>(418)</u>	<u>3,134</u>	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - הכנסות (הוצאות) מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
49	40	18
-	5	24
178	147	76
-	405	96
-	-	11
227	597	225
2,629	5	25
-	3,168	4,392
3,658	-	-
685	685	1,307
1,217	1,424	1,925
3	30	324
3	-	114
255	52	235
8,450	5,364	8,322
8,223	4,767	8,097

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
 שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
 ריבית בגין אשראי לזמן קצר
 עמלות ודמי ניהול לתאגידים בנקאיים
 ריבית למס הכנסה
 ריבית לצדדים קשורים
 אחרות

ביאור 25 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי		חברה מחזיקה	חברות מוחזקות
2016	2017		
%	%		
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)
100	100	החברה	מחצבת מיתרים בע"מ (3)
100	100	מחצבת מיתרים בע"מ	אספלט מיתרים בע"מ (3)
100	100	החברה	דרך גישה (2003) בע"מ (3)
100	100	דרך גישה (2003) בע"מ	יורו בטון בע"מ (3)
50	50	גילי ויואל עזריה בע"מ	אברה (ע.ר.) בע"מ (*)
66.67	66.67	גילי ויואל עזריה בע"מ	שורה בע"מ (1)
80	80	שורה בע"מ	פמקו הנדסה בע"מ (1)
50.1	50.1	גילי ויואל עזריה בע"מ	המתועשת בע"מ (1)

- (*) לא פעילה.
 (1) החברות עוסקות בתחום התשתיות.
 (2) החברה עוסקת בתחום ייזום בניה למגורים.
 (3) החברות עוסקות בתחום התעשייה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - 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 בין מר אהוד שפירא לבין החברה, המחליף את ההסכם שהיה קיים עד לאותו הזמן. 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 לשכר חודשי של 120,000 ₪, בתוספת מע"מ, כנגד חשבונית מס. 20% ישולם על ידי החברה ו- 80% על ידי חברות חטיבת הקבלנות.

ב. בנוסף לתמורה לעיל, אהוד יהיה זכאי למענקים שנתיים 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 ₪.

(3) מכוח החלטת בעלי מניות של החברה ושל חברת ארזים (ג.יא) 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.

(4) ביום 15 במאי 2016, נחתם הסכם לרכישת 10% ממניות מחצבת מיתרים בע"מ (להלן: "מיתרים"), כך שלאחר הרכישה מחזיקה החברה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של מיתרים.

ביום 5 באוקטובר 2016, נחתם הסכם לרכישת 25% ממניות ארזים (ג.יא) בע"מ (להלן: "ארזים"), כך שלאחר הרכישה מחזיקה החברה ב- 80% מההון המונפק והנפרע של ארזים.

עבור רכישת מניות המיעוט, בשתי הרכישות לעיל, שילמה החברה תמורה כוללת של 10.2 מיליון ש"ח. עודף התמורה ששולמה על זכויות המיעוט הרשומות בספרי החברה בגין המניות הנ"ל, נזקפו לחובת עודפים. בהתאם, סך של כ- 10.9 מיליון ש"ח נגרע מהעודפים במאזן החברה בשל העסקאות הנ"ל.

ג. דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות

(1) בתאריך 16 ביוני 2015, קיבלה אורון דיבידנד בסך 27,500 אלפי ₪ מחברת בת בבעלות מלאה. דיבידנד זה שימש לפרעון הלוואה שהייתה קיימת בין החברות.

(2) בשנת 2015 חברה נכדה של החברה, שסיימה פעילותה זה מכבר, חילקה דיבידנד סופי בסך של 120 אלפי ש"ח.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - 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 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 החברות 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 שנזקף כנגד הוצאות מסים לשנת 2017.

(4) לחברה ולחברות בנות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2012.

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	
7,946	5,096	(1,568)	3,375	1,043	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד עדכון מיסים נדחים-רט"מ אורון כניסה לאיחוד שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
(150)	756	333	(1,016)	(223)	
(798)	-	-	(798)	-	
3,204	3,372	-	(168)	-	
22	-	-	-	22	
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 כניסה לאיחוד שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
3,496	2,714	(279)	674	387	
198	-	-	198	-	
-	-	-	-	-	
96	-	-	-	96	
14,014	11,938	(1,514)	2,265	1,325	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

(2) המסים הנדחים מוצגים במאזנים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
12,084	16,098
(1,860)	(2,084)
10,224	14,014

במסגרת רכוש שאינו שוטף
במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - 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>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
29,330	11,866	סה"כ רווח לפני מסים על הכנסה
25%	24%	שיעור מס סטטוטורי
7,333	2,848	הוצאות מס לפי שיעור מותרות בניכוי
166	352	הוצאות לא מוכרות
58	298	סכומים בגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
(168)	(1)	הכנסות פטורות
660	65	התאמות עקב שינויים בשיעורי המס
(202)	18	התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מיסים שוטפים
415	17	משנים קודמות
		אחרים
<u>8,262</u>	<u>3,597</u>	מסים על הכנסה בגין שנת הדיווח

ביאור 27 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות מול צדדים קשורים

<u>ליום 31 בדצמבר,</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
51	3,527	במסגרת רכוש שוטף:
60	322	לקוחות
		חייבים ויתרות חובה
70	100	במסגרת התחייבויות שוטפות:
2,211	698	ספקים ונותני שירותים
		זכאים ויתרות זכות

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>			
1,075	464	7,632	הכנסות
966	444	7,121	עלות ההכנסות
1,949	819	106	עלות העבודות והמכירות
4,299	5,887	4,393	הוצאות הנהלה וכלליות (*)

(*) כולל תגמול לבעלי עניין כמפורט בסעיף ג' להלן.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - 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			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
11,500	9,739	7,421	הטבות עובד - שכר, דמי ניהול, מענקים ונלוות לשכר מתוך סכום זה, הטבות לטווח ארוך - הטבות בגין פיטורין מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל
210	130	130	
<u>9</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	
4,035	5,259	3,125	מתוך הסכומים לעיל, שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה מתוך סכום זה, הטבות לטווח ארוך - הטבות בגין פיטורין מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל
130	130	130	
<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	

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 העסקה 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, ויבואו לידי סיום לאחר תום 3 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית כאמור לעיל.

- **תפקיד כמנכ"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 המאוחדים

ביאור 27 - 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 להביא 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 למדד המחירים לצרכן שפורסם בסמוך לפני מועד אישור נוהל זה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - 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 אורון 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 המאוחדים

ביאור 27 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

4. נוהל לסיוג 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.

5. 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, מהון 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- 1,000 מ"ר והוא יועמד לחברות המוחזקות בתמורה חודשית כוללת (מצטברת) של 64,000 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. החל מ-15.9.17, לאחר השלמת השקעות נוספות שבוצעו במושכר לבקשת השוכרים, הועלתה התמורה החודשית לסך של 67,500 ₪ לחודש. ביתר התנאים אין שינוי.

6. ביום 28 במרץ 2016 וביום 30 במרץ 2016 אישרו ואישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, 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 למשך תקופה של שנה, ובכלל כן של תכניות עבודה בפרויקטים שונים, הדמיות, 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 2017 ו- 2016 הסתכם בסך כולל של כ- 598 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) וכ- 720 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאמה.

7. בימים 6 באפריל 2017 וביום 27 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה), עסקה לא חריגה עם בעלי השליטה, לפיה הועמדו שירותיהם של עובדים פלשתינאים המועסקים על ידי החברה ושביצעו עבודות בפרויקטים של החברה שהסתיימו, לטובת ביצוע עבודות של חברת בארות אנרגיה בע"מ (חברה בבעלות ובעלי השליטה בחברה). חברת בארות אנרגיה נשאה בכל העלויות הנדרשות בקשר עם העסקתם של העובדים הפלשתינאים, ובתוספת שיעור של 2% מסך העלות. סך התמורה, לא כולל מע"מ, הסתכמה במהלך שנת 2017 בכ- 654 אלפי ש"ח. החברה נוהגת להתקשר עם עובדים פלשתינאים במהלך העסקים הרגיל, באופן שההתקשרות כאמור אפשרה לחברה לשמר עובדים פלשתינאים במטרה לשלבם בפרויקטים עתידיים של החברה, ללא כל עלות נוספת מצידה.

8. 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 בהיקף של כ- 18.8 מיליון ש"ח ולתקופה שך 12 חודשים. ההתקשרות אושרה כעסקה אשר אינה "עסקה חריגה", כמשמעותה בחוק החברות התשנ"ט, וזאת בין היתר לאור כך שההתקשרות נערכה במהלך עסקים רגיל, בתנאי שוק ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

קבוצת אורן אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני 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. סיכוני 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>			
460	230	(230)	(460)
6,702	3,351	(3,351)	(6,702)
2017			
2016			

<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>			
6,294	3,147	(3,147)	(6,294)
6,909	3,455	(3,455)	(6,909)
2017			
2016			

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני 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 המאוחדים

ביאור 28 - 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, 2017

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
			אלפי ש"ח				
152,280	-	-	-	-	-	152,280	ספקים ונותני שירותים
76,236	-	-	-	-	-	76,236	זכאים
235,291	-	-	-	-	159,330	75,961	אשראי בנקאי
168,168	-	-	39,760	41,282	42,802	44,324	אגרות חוב כולל ריבית התחייבויות פיננסיות
5,822	-	-	-	-	5,822	-	אחרות לזמן ארוך
6,873	-	-	-	-	6,873	-	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
<u>644,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,760</u>	<u>41,282</u>	<u>214,827</u>	<u>348,801</u>	

31 בדצמבר, 2016

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
			אלפי ש"ח				
150,450	-	-	-	-	-	150,450	ספקים ונותני שירותים
108,006	-	-	-	-	-	108,006	זכאים
108,083	-	-	-	-	58,294	49,789	אשראי בנקאי
76,825	-	14,273	14,819	15,365	15,911	16,457	אגרות חוב כולל ריבית התחייבויות פיננסיות
1,701	-	-	-	791	70	840	אחרות לזמן ארוך
7,762	-	-	-	7,762	-	-	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
<u>452,827</u>	<u>-</u>	<u>14,273</u>	<u>14,819</u>	<u>23,918</u>	<u>74,275</u>	<u>325,542</u>	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים

31 בדצמבר, 2017

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לדולר	בהצמדה ליורו אלפי ש"ח	פריים	בהצמדה למדד תשומות הסלילה	בהצמדה למדד תשומות הבנייה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
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 בנקאיים ואחרים
152,280	152,210	-	-	-	-	-	70	חלות שוטפת של אגרות חוב
76,236	62,979	-	30	9,550	-	3,677	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
117,971	117,971	-	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
5,822	-	-	-	5,822	-	-	-	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
6,873	-	-	-	-	-	6,873	-	אגרות חוב
633,533	372,220	-	30	250,663	-	10,550	70	התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך
(197,470)	(150,056)	11,891	11,516	(195,154)	4,599	62,941	56,793	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
								סה"כ התחייבויות
								נכסים בניכוי התחייבויות

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר, 2016

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה ליורו	פריים אלפי ש"ח	בהצמדה למדד תשומות הסלילה	בהצמדה למדד תשומות הבנייה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
66,229	29,554	-	36,675	-	-	-	<u>נכסים שוטפים</u>
29,434	5,934	-	23,439	-	-	61	מזומנים ושווי מזומנים
268,536	93,899	3,467	-	83,016	54,438	33,716	פיקדונות
3,734	3,734	-	-	-	-	-	לקוחות והכנסות לקבל חייבים ויתרות חובה
30,524	4,058	-	-	-	26,466	-	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
398,457	137,179	3,467	60,114	83,016	80,904	33,777	הלוואות וחיובים סה"כ נכסים
108,083	-	-	108,083	-	-	-	<u>התחייבויות שוטפות</u>
13,950	13,950	-	-	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
151,290	150,450	-	-	-	-	840	חלות שוטפת של אגרות חוב
108,006	87,903	53	-	16,000	4,050	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
54,888	54,888	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
861	791	-	-	-	-	70	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
7,762	-	-	-	-	7,762	-	אגרות חוב
444,840	307,982	53	108,083	16,000	11,812	910	התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך
(46,383)	(170,803)	3,414	(47,969)	67,016	69,092	32,867	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
							סה"כ התחייבויות
							נכסים בניכוי התחייבויות

ביאור 29 - רווח למניה

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
2015	2016	2017
<u>אלפי ש"ח</u>		
18,226	19,206	11,600

רווח לשנה שמיוחס לבעלים של החברה האם

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
2015	2016	2017
<u>אלפים</u>		
58,823	65,125	65,125

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש
לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שווי 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:

<u>שווי הוגן</u>		<u>ערך בספרים</u>		התחייבויות פיננסיות אגרות חוב סדרה א'
<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	
71,351	161,554	68,838	157,031	

ביאור 31 - 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.

ב. הכנסות ותוצאות מגזר

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017</u>					הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות סה"כ הכנסות מגזר
<u>סה"כ</u>	<u>התאמות</u>	<u>תעשייה אלפי ש"ח</u>	<u>נדל"ן יזמי למגורים</u>	<u>תשתיות</u>	
869,686	-	116,167	217,134	536,385	
-	(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>	
74,321	3,057	5,139	20,361	45,764	תוצאות מגזר
57,492					הוצאות שלא הוקצו למגזרים
8,097					הוצאות מימון, נטו
(3,134)					הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
<u>11,866</u>					רווח לפני מס

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר (המשך)

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>	
85,216	9,311	7,796	14,014	54,095	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>					

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015					
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות	
538,426	-	100,750	47,299	390,377	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות סה"כ הכנסות מגזר
-	(51,837)	8,420	-	43,417	
<u>538,426</u>	<u>(51,837)</u>	<u>109,170</u>	<u>47,299</u>	<u>433,794</u>	
71,319	1,793	20,152	3,374	46,000	תוצאות מגזר הוצאות שלא הוקצו למגזרים הוצאות מימון, נטו הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו רווח לפני מס
38,525					
8,223					
780					
<u>23,791</u>					

ג. מידע נוסף לתוצאות המגזר

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>	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. מידע נוסף לתוצאות המגזר (המשך)

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016</u>					
<u>סה"כ</u>	<u>התאמות</u>	<u>תעשייה אלפי ש"ח</u>	<u>הנדל"ן היזמי מגורים</u>	<u>תשתיות</u>	
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>	

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015</u>					
<u>סה"כ</u>	<u>התאמות</u>	<u>תעשייה אלפי ש"ח</u>	<u>הנדל"ן היזמי מגורים</u>	<u>תשתיות</u>	
16,998	(403)	11,114	145	6,142	פחת והפחתות הכנסות ריבית הוצאות ריבית
227	(307)	-	1	533	
<u>8,450</u>	<u>1,388</u>	<u>1,387</u>	<u>309</u>	<u>5,366</u>	

ד. נכסי והתחייבויות המגזר

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017</u>					
<u>סה"כ</u>	<u>התאמות</u>	<u>תעשייה אלפי ש"ח</u>	<u>הנדל"ן היזמי מגורים</u>	<u>תשתיות</u>	
844,513	63,016	148,280	297,572	335,645	נכסי במגזר התחייבויות המגזר
<u>693,932</u>	<u>160,703</u>	<u>61,774</u>	<u>221,765</u>	<u>249,690</u>	

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016</u>					
<u>סה"כ</u>	<u>התאמות</u>	<u>תעשייה אלפי ש"ח</u>	<u>הנדל"ן היזמי מגורים</u>	<u>תשתיות</u>	
788,959	41,397	112,010	310,875	324,677	נכסי במגזר התחייבויות המגזר
<u>633,306</u>	<u>74,047</u>	<u>49,794</u>	<u>261,106</u>	<u>248,359</u>	

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015</u>					
<u>סה"כ</u>	<u>התאמות</u>	<u>תעשייה אלפי ש"ח</u>	<u>הנדל"ן היזמי מגורים</u>	<u>תשתיות</u>	
655,007	131,287	73,723	243,895	206,102	נכסי במגזר התחייבויות המגזר
<u>479,663</u>	<u>72,427</u>	<u>38,447</u>	<u>224,003</u>	<u>144,786</u>	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

ה. לקוחות עיקריים

% הכנסות מהלקוח מסך הכנסות			מגזר	
2015	2016	2017		
53%	43%	12.8%	תשתיות	לקוח א'
(*)	(*)	14%	תשתיות	לקוח ב'

(*) פחות מ- 5%.

באור 32 - התקשרויות מהותיות

א. 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"). 95% מהתמורה ישולמו לקבוצה בהתאם להתקדמות בפרויקט ולהשלמת אבני דרך. יתרת התמורה בשיעור של 5% תשולם לחברה בתוך 60 עד 150 ימים ממועד מסירת הפרויקט. בהתאם לתנאי ההתקשרות עם נתיבי ישראל, הקבוצה זכאית לקבלת "מקדמה משלימה" על חשבון התמורה בשיעור של 15% מהתמורה. הקבוצה תהיה זכאית, במידה ומתקיימים התנאים הקבועים לכך בהסכם, למנגנון תמריץ בגין העדר תביעות, בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. הקבוצה התחייבה להשלים את הפרויקט בתוך 1,256 ימים קלנדריים ממועד תחילת ביצוע העבודות ומועד זה נדחה מסיבות תלויות במזמין כך שהמסירה צפויה ביולי 2017. בתקופת הדוח נוספו עבודות נוספות בקטע הדרך מעבר להיקף העבודות המקורי וסך התמורה החוזית הכוללת עודכנה ל-414 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

ב. ראה באור 25 ב בדבר התקשרויות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

ג. בשנת 2017, חברה נכדה של החברה (שורה בע"מ) התקשרה בהסכם עם צד ג' ("המזמין") לביצוע עבודות בניה בפרויקט הקמת מבנה משרדים בחלק ממתחם "מוסכי העיריה" בבאר שבע, בהיקף כספי של כ-158.1 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) לבניית עד 25 קומות משרדים, כמפורט להלן.

במסגרת ההסכם נקבע כי חברת שורה תבנה 13 קומות משרדים וכן קומות חניון, לובי מסחר וקומות ביניים בהיקף כספי כולל של כ- 109.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) במשך תקופה של 27 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה, ובכפוף לקבלת היתרים ואישורים תבנה עד 12 קומות נוספות בהיקף כספי כולל של עד כ- 48.6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

במהלך הרבעון השני החלה חברת שורה בביצוע העבודות לבניית השלב של 13 קומות משרדים כאמור לעיל. טרם התקבלו ההיתרים לבניית 12 קומות נוספות.

ד. 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 במסגרת זו. נכון למועד הדוח שולמו כל עלויות הרכישה של המגרשים הנ"ל בהיקף של כ- 128 מיליון ש"ח.

ה. ביום 3 בפברואר, 2016, התקשרו חברות בשליטת החברה, שורה בע"מ ופמקו הנדסה בע"מ, (להלן: שורה-פמקו) עם מיזם משותף של אלקטרה סולל בונה במכתב כוונות לביצוע עבודות הנדסה אזרחית ומנהור לאגירה שאובה בגלבוע.

במסגרת ההתקשרות יבצעו שורה-פמקו עבודות הנדסה אזרחית, קידוח ומנהור בהיקף כולל של כ- 168 מיליון ש"ח, ביצוע העבודה החל בחודש פברואר 2016 וצפוי להימשך עד תום 2017.

נכון למועד הדוח ביצעה שורה-פמקו עבודות נוספות בהיקפים של עשרות מיליוני שקלים והעבודה התארכה וצפויה להסתיים במהלך 2018. שורה-פמקו הגישה למזמין דרישות כספיות בגין העבודות הנוספות בהיקפים של עשרות מיליוני שקלים ונכון למועד הדוח אושרו על ידי המזמין מתוך הנ"ל כ- 10 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי החוזה בהעדר הסכמות על העבודות הנוספות יופעל מנגנון בוררות. חוב המזמין לשורה-פמקו בהתאם לספרי החברה, לתום שנת הדוח מסתכם לסך כ-54 מיליון ש"ח (אשתקד-17.3 מיליון ש"ח).

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 32 - התקשרויות מהותיות (המשך)

- ו. חברה נכדה של החברה (המגורים (ב.ר) בע"מ) התקשרה בהסכם עם צד ג' ("המזמין") לביצוע הקמה של פרויקט מגורים באזור קרית המדע בבאר שבע ("הפרויקט"), בהיקף של 192 יחידות דיור, בתמורה כוללת בסך של כ- 130 מיליון ש"ח.
- במסגרת ההסכם נקבע כי חברת המגורים תבצע את עבודות הבניה והגמר של 48 יחידות דיור בשלב א' של הפרויקט, ובתמורה כוללת בסך של 30 מיליון ש"ח. ביצוע הפרויקט החל בחודש יוני שנה זו, וסיומו החוזי הוא 19 חודשים מצו התחלת עבודה.
- כמו כן, במסגרת ההסכם נקבע כי בכפוף לדרישת המזמין, תבוצענה על ידי החברה הנכדה עבודות בניה וגמר של שני שלבים נוספים בפרויקט, בהיקף כולל של עד 144 יחידות דיור נוספות במהלך תקופה נוספת של כ- 22 חודשים נוספים ובתמורה כוללת של כ- 100 מיליון ש"ח. נכון למועד חתימת הדוח הושלם שלב א בפרויקט ושלבים ב ו-ג נמצאים בביצוע.
- ז. החברה התקשרה במרץ 2016 בהסכם עם חברת גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ (להלן: גרינדיי) ובעלי מניותיה לפיו בתמורה להתחייבות החברה להעניק מימון ושירותי ניהול, תקבל החברה לידיה 51% ממניות החברה. גרינדיי הוקמה בדצמבר 2015 במטרה לעסוק בתחום של אנרגיה מתחדשת לרבות הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולרית או מאנרגיית רוח.
- בתקופת הדוח ההחזקה מומשה והתמורות בגין ההשקעות שבוצעו על ידי החברה התקבלו .
- ח. למידע בדבר תביעה שהוגשה על ידי חברה בת של החברה (גילי ויואל עזריה בע"מ) כנגד רכבת ישראל, בתקופת הדיווח, ראה ביאור 18.
- ט. בתום תקופת הדוח אשתקד , הושלמו התנאים להשקעה בחברה "המתועשת בע"מ". החברה אוחדה לראשונה בתום שנת 2016. לפרטים נוספים, ראה ביאור 13.
- י. ביום 19 באוגוסט 2017, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בהיקף של 13.4 מיליון ש"ח אשר שולם במהלך התקופה.

באור 33 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. החברה הגישה מכרז בשיתוף עם חברת אשטרום וחברה ספרדית לתכנון , ביצוע , תחזוקה ומימון של פרויקט כביש 16 עוקף ירושלים . בהתאם להתקשרות, החברה תחזיק ב- 40% מהזכויות של הזכיין בפרויקט במידה ותזכה במכרז.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2017

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 ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017. 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

חיפה, 27 במרץ, 2018

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte
גיבורי ישראל 7
ת.ד. 8458
נתניה דרום, 4250407

טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info@deloitte.co.il

Deloitte Analytics
הסיבים 7
ת.ד. 7796
מתח תקווה, 4959368

טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

Deloitte
מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101

טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@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
אלמות 12
פארק התעשייה עומר
ת.ד. 1369
עומר, 8496500

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, 9777603
ת.ד. 45396
ירושלים, 9145101

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	

37,961	59,089
46,343	42,274
3,803	6,187
88,107	107,550
88,107	107,550
86,546	99,722
77,451	132,664
1,578	2,200
730	945
4,912	3,445
171,217	238,976
171,217	238,976
259,324	346,526

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

13,950	39,060
2,081	2,140
269	254
11,773	12,747
28,073	54,201
28,073	54,201

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
התחייבות מיסים נדחים
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

54,888	117,971
457	259
70	-
55,415	118,230
55,415	118,230

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
105,209	103,409
(11)	48
175,836	174,095
175,836	174,095

259,324	346,526
---------	---------

סה"כ התחייבויות והון

27 במרץ, 2018

יגאל מימון
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			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
8,640	7,680	9,305	הכנסות מדמי ניהול
1,620	1,620	1,620	הכנסות מזכיונות כרייה
10,260	9,300	10,925	רווח גולמי
6,607	13,336	14,532	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(507)	(308)	הכנסות אחרות
6,607	12,829	14,224	סה"כ הוצאות הפעלה
3,653	(3,529)	(3,299)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
3,154	7,145	8,862	הכנסות מימון
2,325	3,262	4,508	הוצאות מימון
829	3,883	4,354	הכנסות מימון, נטו
14,974	18,878	10,756	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
19,456	19,232	11,811	רווח לפני מסים על הכנסה
1,230	26	211	הוצאות מיסים על הכנסה
18,226	19,206	11,600	רווח לשנה
30	(66)	59	רווח (הפסד) כולל אחר
30	(66)	59	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת
18,256	19,140	11,659	רווח (הפסד) כולל אחר
18,256	19,140	11,659	רווח כולל לשנה

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
18,226	19,206	11,600
(14,974)	(18,878)	(10,756)
1,460	1,692	1,706
(90)	(217)	(171)
-	(507)	-
1,321	273	382
(829)	(3,883)	(4,354)
<u>5,114</u>	<u>(2,314)</u>	<u>(1,593)</u>
(1,561)	424	(2,773)
886	(366)	816
856	2,118	(2,039)
<u>181</u>	<u>2,176</u>	<u>(3,996)</u>
(1,060)	(898)	(397)
<u>4,235</u>	<u>(1,036)</u>	<u>(5,986)</u>
(840)	(842)	(840)
(43)	(648)	(440)
(9,562)	(71,756)	(51,144)
2,865	5,757	9,232
<u>(7,580)</u>	<u>(67,489)</u>	<u>(43,192)</u>
2,400	-	-
65,638	-	-
68,153	-	102,208
-	-	(14,000)
-	(10,200)	-
(2,172)	(2,771)	(4,502)
(2,831)	(8,800)	(13,400)
<u>131,188</u>	<u>(21,771)</u>	<u>70,306</u>
127,843	(90,296)	21,128
414	128,257	37,961
<u>128,257</u>	<u>37,961</u>	<u>59,089</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 ששולמו

מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

רכישת נכסים בלתי מוחשיים
 רכישת נכסים קבועים
 מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
 ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו, 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 2017 החברה רכשה רכוש קבוע בסך 135 אלפי ש"ח באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח האמורה (בשנת 2016 - 123 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, 2017.
- (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				
2016		2017		
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	
אלפי ש"ח				
37,961	-	59,089	-	נכסים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בעלות מופחתת:
123,794	-	174,938	-	מזומנים ושוי מזומנים
3,352	-	5,598	-	הלוואות לחברות מאוחדות
165,107	-	239,625	-	חייבים ויתרות חובה
1,241	840	2,070	70	סה"כ נכסים פיננסיים
3,732	-	1,698	-	ספקים ונותני שירותים
68,838	-	157,031	-	זכאים ויתרות זכות
-	70	-	-	אגרות חוב
73,811	910	160,799	70	זכאים אחרים לזמן ארוך
91,296	(910)	78,826	(70)	סה"כ התחייבויות פיננסיות

(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:

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.

אלפי ש"ח						שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע %	
סה"כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה		
ליום 31 בדצמבר 2017							
2,140	-	-	-	-	2,140		ספקים ונותני שירותים
1,698	-	-	-	-	1,698		זכאים ויתרות זכות
168,168	-	39,760	41,282	42,802	44,324	3.9%	אגרות חוב כולל ריבית
172,006	-	39,760	41,282	42,802	48,162		
ליום 31 בדצמבר 2016							
1,241	-	-	-	-	1,241		ספקים ונותני שירותים
3,732	-	-	-	-	3,732		זכאים ויתרות זכות
76,825	14,273	14,819	15,365	15,911	16,457	4.62%	אגרות חוב כולל ריבית
910	-	-	-	70	840	4%	התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך
82,708	14,273	14,819	15,365	15,981	22,270		

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ג. ערבויות

למידע בנוגע לערבויות שהעמידה החברה ראה ביאור 18א 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 2017 הינו 24%, בשנת 2016 25% ובשנת 2015 הינו 26.5%.
- (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 27 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.

חלק ד' – פרטים נוספים



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

(**"החברה"**)

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה לשנת 2017

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)
213,389	184,985	173,649	297,663	הכנסות
201,671	169,283	154,912	269,499	עלות ההכנסות
11,718	15,702	18,737	28,164	רווח גולמי
12,376	13,621	13,587	14,078	הוצאות הנהלה וכלליות
901	411	754	1,764	הוצאות מכירה ושיווק
1,170	1,052	967	-55	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
-389	2,722	5,363	12,267	רווח מפעולות רגילות
2,407	2,272	1,964	1,679	הוצאות מימון
34	99	26	66	הכנסות מימון
--	--	--	--	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
-2,762	549	3,425	10,654	רווח לפני מיסים על ההכנסה
360	-446	-907	-2,604	מיסים על ההכנסה
-2,402	103	2,518	8,050	רווח (הפסד) נקי
-1,261	1,730	3,496	7,635	מיוחס לבעלים של החברה האם
-1,141	-1,627	-978	415	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

תקנה 10 ג - 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.ג. 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, ברטו. 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 כד למימון רכישת מקרקעין בפעילות הנדל"ן היזמי של החברה והשלמת השקעות בחטיבת התעשייה; והכל בהיקף כולל של כ- 43 מיליון ש"ח.

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.ג. (ש"ח)	ע.ג. 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.ג. 1	100 מניות ע.ג. 1	99,384	100%	2,989
ארזים (ג.י.א) בע"מ	בכורה א'	100 מניות ע.ג. 0.01	100 מניות ע.ג. 0.01	(6,834)	80%	90,516
	רגילות	185,272	0.01 148,218 ע.ג. ש"ח			
שורה בע"מ	יסוד	90 מניות ע.ג. 0.0001	60 מניות ע.ג. 0.0001	9,679	67%	--
	רגילות	39,599,910 מניות ע.ג. 0.0001	26,399,940 מניות ע.ג. 0.0001			
פמקו הנדסה בע"מ	רגילות	62,556 מניות ע.ג. 0.01	33,530 מניות ע.ג. 0.01	455	53.6%	--
המגורים (ב.ר.) בע"מ	רגילות	100 מניות ע.ג. 1	100 מניות ע.ג. 1	(5,446)	100%	--
המתועשת בע"מ(*)	רגילות	1,000,000 מניות ע.ג. 0.01	501,000 מניות ע.ג. 0.01	3,508	50.1%	8,100 (*)

¹ כל החברות המופיעות בסעיף זה הינן חברות פרטיות ואינן נסחרות בבורסה.

(*) ההלוואה ניתנה באמצעות חברה בת

30,206	100%	12,881	2 מניות 1 ש"ח ע.ג.	2 מניות 1 ש"ח ע.ג.	הנהלה	מחצבת מיתרים בע"מ
			108 מניות 1 ש"ח ע.ג.	120 מניות 1 ש"ח ע.ג.	רגילות	
12,517	100%	(5,714)	100 מניות 1 ש"ח ע.ג.	100 מניות 1 ש"ח ע.ג.	רגילות	דרך גישה (2003) בע"מ
12,765	100%	721	100 מניות 1 ש"ח ע.ג.	100 מניות 1 ש"ח ע.ג.	רגילות	אספלט מיתרים בע"מ
25,946	100%	(8,287)	120 מניות 1 ש"ח ע.ג.	120 מניות 1 ש"ח ע.ג.	רגילות	יורו בטון בע"מ

(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	90,516	4% עד 12%
שורה בע"מ	--	--
מחצבת מיתרים בע"מ	30,206	2.6-3.9%
דרך גישה (2003) בע"מ	12,517	2.6%
יורו בטון בע"מ	25,946	2.6%
אספלט מיתרים בע"מ	12,765	3.9%
המתועשת בע"מ (*)	8,100	פריים + 2%

(*) הלוואה ניתנה באמצעות חברה בת

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובהלוואות שניתנו להן

(א) בשנת הדוח העניקה החברה הלוואות לחברות בנות לרכישת מקרקעין (לחברת ארזים), לרכישת ציוד לתעשייה בריבית בטווח של 2.6% נומינלי עד ל 4%.

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 (מאוחד)	24,806	22,210	--	--	36	--	120	175
שורה בע"מ (מאוחד)	164	(4)	--	--	--	--	1,320	426
פמקו הנדסה בע"מ (מאוחד)	(1,698)	(1,313)	--	--	--	--	1,020	107
המגורים (ב.ר.) בע"מ	(2,190)	((1,716))	--	--	--	--	1,440	405

390	1,044	--	230	--	--	(3,327)	(3,972)	המתועשת בע"מ
450	1,080	--	6,407	--	--	2,167	2,842	ארזים (ג.י.א.) בע"מ
1,155	1,800	--	764	--	--	(3,991)	(5,147)	מחצבת מיתרים בע"מ (מאוחד)
(*)--	360	--	260	--	--	(1,767)	(1,319)	דרך גישה (2003) בע"מ (מאוחד)
(*)--	360	--	785	--	--	(3,232)	(4,182)	יורו בטון בע"מ
(*)--	720	--	568	--	--	1,231	1,613	אספלט מיתרים בע"מ

(*) החברות בהשלמת הליך של מיזוג למחצבת מיתרים בע"מ

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 2017, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2017, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה, 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 שנתנו לחברה כבעלי תפקיד בו															
1,558	--	(*)	--	--	--	--	480	--	--	1,078	כ-37% (לרבות בדילול מלא)	100%	יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל משותף בחברה ובחברת גילי ויואל עזריה בע"מ	יואל עזריה (2)	
1,567	--	(*)	--	--	--	--	480	--	--	1,087			דירקטור ומנכ"ל משותף בחברה ובחברת גילי ויואל עזריה בע"מ	גילי עזריה (2)	
1,440	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,440			--	יו"ר חטיבת הקבלנות ³	אהוד שפירא (3)
1,020	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,020			--	מנכ"ל פמקו ⁴	אריק לוי (4)
1,080	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,080			--	מנכ"ל המגורים	יגאל כהן (5)
755	--	--	--	--	--	--	--	--	--	755			--	סמנכ"ל כספים	יגאל מימון (6)
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם מנויים בטבלה זו לעיל															
400	--	--	--	--	--	--	400	--	--	--	--	--	דירקטורים חיצוניים ודירקטורים מקבלי גמול	דירקטורים חיצוניים ודירקטורים מקבלי גמול	

* לפרטים ראו ביאור 28 ד' 5 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2017 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

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 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 (להלן: "מדיניות התגמול").

(1) רכיב השכר הנקוב לעיל כולל את הרכיבים הבאים: שכר חודשי, זכויות סוציאליות ונלוות, החזקת רכב והחזר הוצאות טלפון.

(2) לפרטים בדבר תנאי כהונתם של ה"ה גילי עזריה ויואל עזריה, ראו סעיף 8.2.1 לתשקיף החברה אשר נושא תאריך 22.5.2015² (להלן: "תשקיף החברה"), הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. תנאי כהונתם והעסקתם הינם בהתאם למדיניות התגמול של החברה; 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. 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 2016-01-085642), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

(3) ביום 30 במרץ 2016 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את תנאי כהונתו של מר שפירא (בתוקף מיום 1.1.2016) בתפקיד מנהל חטיבת הקבלנות בקבוצת אורון, אשר הוקמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016 והמרכזת שירותים שונים בתחום קבלנות הבניה בקבוצה תחת מטה אחד. במסגרת תנאי כהונתו (לתקופה לא קצובה, בכפוף להודעה מוקדמת) יהיה זכאי מר שפירא לסך חודשי של 120,000 ש"ח כנגד חשבונית, באופן ש-20% ישולם על ידי החברה ו-80% על ידי חברות החטיבה (בהתאם לחלוקה פנימית בין חברות החטיבה). בנוסף, זכאי מר שפירא למענק שנתי שייקבע על פי (א) תוצאות חברות בנות: 5% מהרווח הנקי של חטיבת הקבלנות (מפעילות נמשכת, בנטרול רווחים והפסדים חד פעמיים, לפני מס ולפני מענקים לנושאי המשרה), בגין חלק הרווח העולה על 3 מיליון ש"ח ועד לתקרת רווח שנתי שלא תעלה על 17 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי הסף שנקבע במדיניות התגמול של החברה (בסעיף 19.3(ב)) במדיניות התגמול, מענק זה ישולם בכפוף לכך שחטיבת הקבלנות השיגה רווח (מצרפי) של 5 מיליון ש"ח; (ב) על פי רווחי החברה: 1% מהרווח הנקי של קבוצת אורון (מפעילות נמשכת, בנטרול רווחים והפסדים חד פעמיים, לפני מס ומענקים לנושאי המשרה, ובניכוי רווחי המיעוט), בגין חלק הרווח העולה על 15 מיליון ש"ח ועד לתקרת רווח שנתי שלא תעלה על 50 מיליון ש"ח; תקרת המענק המצטבר (מחטיבת הקבלנות ואורון ביחד) לא תעלה על 7 משכורות חודשיות (קרי 840 אלפי ש"ח). ככל שנוסחת המענקים תציג מענק העולה על 7

² אסמכתא מס' 2015-01-025866, כפי שתוקן ביום 26.5.2015 (אסמכתא מס': 2015-01-028182).

המשכורות, ההפרש יבחן כתשלום מענק מיוחד על פי עקרונות מדיניות התגמול. לחלופין, ככל שלא יתקיימו התנאים לתשלום מענק מיוחד כאמור היתרה תועבר לשנים הבאות, עד שיתאפשר לשלמה. בנוסף, זכאי מר שפירא ל-30 ימי חופשה בשנה, למענק הסתגלות לתקופה של שלושה חודשים, וכן לתקופת הודעה מוקדמת של 90 יום, בהתאם למדיניות התגמול.

(4) לפרטים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר אריק לוי ראו סעיף 8.1.5 לתשקיף החברה אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה, בתחילת 2016, בהקשר זה, יצוין כי בתחילת שנת 2016, עודכן שכרו החודשי של לוי ל-85 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ; פמקו הנדסה בע"מ הינה חברה פרטית אשר החברה מחזיקה בה בכ- 54% (בשרשור סופי) מזכויות ההצבעה וההון והיתרה מוחזקת על ידי מר לוי. לפרטים ראו סעיף 3.9.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

(5) בין יגאל כהן לבין החברה לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. מר יגאל 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 יגאל כהן ל-24 ימי היעדרות בשנה, להחזר הוצאות אשר הוצאו על ידו במסגרת מילוי התחייבויותיו ואשר מאושרים ומסוכמים מראש על ידי יו"ר חטיבת הקבלנות, וזאת כנגד הצגת קבלות. התמורה החודשית תתעדכן בכל שנה לפי עליית מדד כמו-כן, יגאל כהן זכאי לבונוס שנתי בשיעור של 3% בתוספת מע"מ כדין מרווחי חברת המגורים נטו באותה שנה (הרווח לפני מס ולפני חלוקת הבונוס).

(6) בין מר יגאל מימון לבין החברה לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. לפרטים בדבר תנאי כהונתו של יגאל מימון, ראו סעיף 8.1.3 לתשקיף החברה אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו למר יגאל מימון על רקע סיום תפקידו של מר יגאל מימון כסמנכ"ל הכספים של החברה, מענק פרישה בסך של שני חודשי דמי ניהול, בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

(7) חברי הדירקטוריון הנמנים על מקבלי הגמול הינם ה"ה שרון שופי, עודד יצקן 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 21א - 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 7.1.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-001773) 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 8.2.1 בתשקיף החברה אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה .

(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 ההלוואה/העסקה	היקף הערבות שניתנה על ידי בעל השליטה*	סכום הערבות נכון ליום 31 בדצמבר 2017 (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.	--

*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 אחרות

(1) לפרטים בדבר העסקת קרובי משפחה של בעלי השליטה בחברה, בעלות חודשית מצטברת של כ- 43 אלפי ש"ח, ראו סעיף 8.2.4 לתשקיף החברה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

(2) לפרטים ראו באור 27 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2017 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

(3) 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' 4 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2017, 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 7.1.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-001773) 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 20 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2017.

תקנה 24ב: מרשם בעלי מניות

לפרטים בדבר מרשם מחזיקי ניירות הערך של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3.7.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-069375), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א: מען רשום

מען: יהודה הנחתום 4, 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)	עודד יצקן (ז)	איתן בן דוד (ז)
023701428	023701428	023701428	059176826	059663328	055605273
1968	1968	1968	1965	1966	1959
מען להמצאת כתבי דין	יהודה הנחתום 4, באר שבע	יהודה הנחתום 4, באר שבע	התאנה 18, זכרון יעקב	יגאל אלון 12/13, שדרות	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 ויו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.	חבר בוועדת ביקורת/ תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.
דח"צ/ דירקטור בלתי תלוי	לא.	לא.	כן- דח"צ	כן- דח"צ	כן - דירקטור בלתי תלוי ³ .
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	26.8.2015	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>בוגר תואר בכלכלה ומוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון.</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>סמנכ"ל כספים, חברת מדיגוס בע"מ</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, יורו בטון בע"מ, דרך גישה (2003) בע"מ, מחצבת מיתרים בע"מ (ב.ר.) בע"מ, המתועשת 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, יורו בטון בע"מ, דרך גישה (2003) בע"מ, מחצבת מיתרים בע"מ (ב.ר.) בע"מ, המתועשת 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 בחברת נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, דירקטורית בהתנדבות באגודת ידידי הילל יפה בע"מ.</p>	<p>לא.</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	יגאל מימון	אהוד שפירא	ענבל קורלנד
	052755998	023702384	055506158	043488717
שנת לידה	1954	1968	1958	1981
התפקיד שממלא בחברה, בחברות בת או בבעל עניין בחברה	מבקר פנים	סמנכ"ל כספים	מנהל חטיבת הקבלנות בקבוצת אורון	חשבת
תאריך תחילת כהונתו	30.8.2015	1.3.2005	1.4.2016	1.3.2011
השכלה	רו"ח, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.	רו"ח, בוגר כלכלה, מנהל עסקים וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון. מוסמך MBA מנהל עסקים בתחום המימון, אוניברסיטת בן גוריון	תואר ראשון מוסמך במדעים בהנדסה אזרחית, הטכניון; תעודת מהנדס אזרחי; לימודי תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת מקגיל, מונטריאול, קנדה (לא מוסמך)	רו"ח בוגרת תואר בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	רואה חשבון עצמאי, מבקר פנים בחברות ציבוריות בארץ ובחו"ל.	סמנכ"ל כספים בחברה ובחברות בנות שלה.	מנכ"ל שורה	חשבת בחברה ובחברות בנות שלה.
בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	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

ביום 18 באוקטובר 2017, אושר תיקון סעיף 62 לתקנון ההתאגדות של החברה, באופן המאפשר פרסום מודעה על זימון אסיפה כללית באתר האינטרנט של החברה, חלף פרסום מודעות בעיתונים, וזאת בכפוף ובהתאם להוראות הדין. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 19.10.2017, מס' אסמכתא 100461-01-2017 וכן דוח זימון אסיפה מיום 2.10.2017 מס' אסמכתא 01-2017-087277, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

במהלך תקופת הדו"ח לא התקיימה השנה אסיפה כללית בחברה, למעט אסיפה כללית שנתית, בה נדונו הנושאים להלן: (1) הדוחות השנתיים לשנת 2016, (2) אישור הארכת כהונת רואה החשבון המבקר, (3) אישור מינויו מחדש של מר גיל (גילי) עזריה כדירקטור בחברה, (4) אישור מינויו מחדש של מר יואל עזריה כדירקטור בחברה, (5) אישור מינויו מחדש של מר איתן בן דוד כדירקטור בחברה, ו- (6) אישור תיקון תקנון ההתאגדות של החברה בדבר פרסום הודעה ומודעה על זימון אסיפה כללית. לפרטים אודות שינוי תקנון החברה, ראו תקנה 28 לעיל.

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 לנושאי משרה טרם ההחלטה.

לפרטים ראו דוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 21.1.2016 (מס' אסמכתא 015982-01-2016), 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 097683-01-2015), 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 11,519 מיליון 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 הפרדה של דיני ניירות ערך.

תאריך: 27 במרץ, 2018

<u>שם החותם</u>	<u>תפקיד החותם</u>
גיל עזריה	דירקטור ומנכ"ל משותף
יואל עזריה	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל משותף