קבוצת

אורן

אחזקות והשקעות בע"מ

דוח שנתי ליום 31 בדצמבר 2019

פרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח הדירקטוריון ואפקטיביות הבקרה הפנימית

פרק ג' - דוחות כספיים

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

קבוצת
אורן
אחזקות והשקעות בע"מ

פרק א - תיאור עסקי התאגיד

יודגש, כי מתקיימים לגבי החברה התנאים להגדרתה כ-"תאגיד קטן" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, ועל אף האמור דירקטוריון החברה בחר שלא לאמץ את ההקלות של "תאגיד קטן" כאמור. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1.1.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-000171).

תוכן עניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

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

חלק שני - מידע אחר

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

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

3 תחום התשתיות .....

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

3.15 גורמי סיכון בתחום התשתיות .....

.4 תחום התעשייה .....

4.1 מידע כללי על תחום הפעילות.....
4.2 מוצרים ושירותים .....
.4.3 פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים.....
4.4 לקוחות .....
4.5 מימון .....
4.6 שיווק והפצה .....
4.7 צבר הזמנות.....
4.8 תחרות .....
4.9 עונתיות .....
4.10 חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה .....
4.11 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם .....
4.12 גורמי סיכון בתחום התעשייה .....

5 תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל .....

5.1 מידע כללי על תחום הפעילות.....
5.2 תמצית תוצאות .....
5.3 נתונים מצרפיים.....
5.4 צבר הכנסות ומקדמות.....
5.5 ספקים וקבלני משנה .....
5.6 פרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד .....
5.7 פרויקטים מהותיים מאוד .....
5.8 מידע אודות משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית .....
5.9 לקוחות .....
5.10 הון חוזר.....
5.11 שיווק והפצה .....
5.12 תחרות .....
5.13 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם .....
5.14 הסכמים עם בעלי מניות באורון נדל"ן .....
5.15 גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים .....

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים .....

7 הון אנושי .....
8 הון חוזר .....
9 נכסים לא מוחשיים .....
10 מימון, אשראי והשקעות .....
11 השקעות .....
12 מיסוי .....
13 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם .....
14 הסכמים מהותיים .....
15 הליכים משפטיים .....
16 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה .....
17 דיון בגורמי סיכון .....

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, תעשיה וכן בפעילויות נוספות המשיקות ו/או המשלימות לתחומי הפעילות של הקבוצה כמפורט להלן.

1.2. **פעילות החברה והתפתחות עסקיה**

1.2.1. <u>כללי</u>

החברה התאגדה בישראל ביום 14 ביולי 2003, כחברה פרטית בערבון מוגבל על פי חוק החברות, התשנ"ט - 1999 (להלן: "**חוק החברות**"). בחודש מאי 2015 פרסמה החברה תשקיף נושא תאריך 22.5.2015, 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. <u>תחומי הפעילות של הקבוצה נכון למועד הדוח</u>

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

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בשלושה תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה והכל כמפורט להלן (להלן ביחד: "**תחומי הפעילות**"): תחום תשתיות (להלן: "**תחום תשתיות**") - הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים בישראל, לרבות סלילת כבישים, בניית גשרים מנהרות, מחלפים, בניה למגורים, בניה מוסדית, עבודות גיאוטכניות וכדומה. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות חברות בנות כמפורט להלן: **(א)** גילי ויואל עזריה בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%), המתמחה בתחום ההנדסה האזרחית ועוסקת בתכנון וביצוע כבישים, עבודות עפר, תשתיות תת-קרקעיות של מים, ביוב, תקשורת וחשמל, תחנות שאיבה (להלן: "**חברת גילי ויואל**") **(ב)** המגורים (ב.ר.) בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה מלאה (בשרשור סופי), המתמחה בתחום הבניה למגורים (להלן: "**המגורים**"). ; **(ג)** שורה בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 67%, המתמחה בהובלת פרויקטים של תכנון וביצוע עבודות הנדסיות במגוון רחב של תחומים, ובכלל כך הנדסה אזרחית ובניין, עבודות ימיות וגשרים, ביצוע בטונים ומנהרות, מבני ציבור, תעשייה ומסחר (להלן: "**שורה**"); **(ד)** פמקו הנדסה בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 54%, המתמחה בביצוע עבודות גיאוטכניות מורכבות, ובכלל כך קידוחים לניטור איכות מי ים, מינהור, התקנת פיאזומטרים וקידוחי ניסיון (להלן: "**פמקו**"); **(ה)** המתועשת בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 50.1%, המתמחה בתחום ההנדסה התעשייתית, ובכלל כך בתכנון והקמת מבנים לוגיסטיים, מבני אחסון, מרכזי מסחר, אחסנה, מבני תעשייה ומבני פלדה (להלן:

"**המתועשת**"); **(ה)** המגורים (ב.ר.) בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה מלאה (בשרשור סופי), המתמחה בתחום הבניה למגורים (להלן: "**המגורים**").

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

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

לפרטים נוספים ראו גם באור 32 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

<u>סינרגיה בתחומי הפעילות בהם עוסקת הקבוצה</u>

למועד הדוח פועלת הקבוצה 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 חשיפתה לסיכונים הגלומים במסגרת הענף הבודד, ובכלל כך ענף הבנייה והתשתיות, באופן שמאפשר צמצום אי הוודאות בפעילותה של הקבוצה. הקבוצה הינה קבלן מבצע הן בתחום התשתיות והן בתחום הבנייה למגורים, דבר המעניק לקבוצה גמישות תפעולית וניהולית המאפשרת 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, הן מבחינת הידע, הניסיון הנצבר וכוח האדם המיומן של הקבוצה והן מבחינת חומרי הגלם באמצעות חומרי המחצבה, מפעלי הבטון והאספלט. יכולתה של הקבוצה כאמור מפחיתה את התלות בצדדים שלישיים ומעניקה לחברה את היכולת להתמודד באופן מיטבי עם התחרות בענפים בהם היא פועלת.

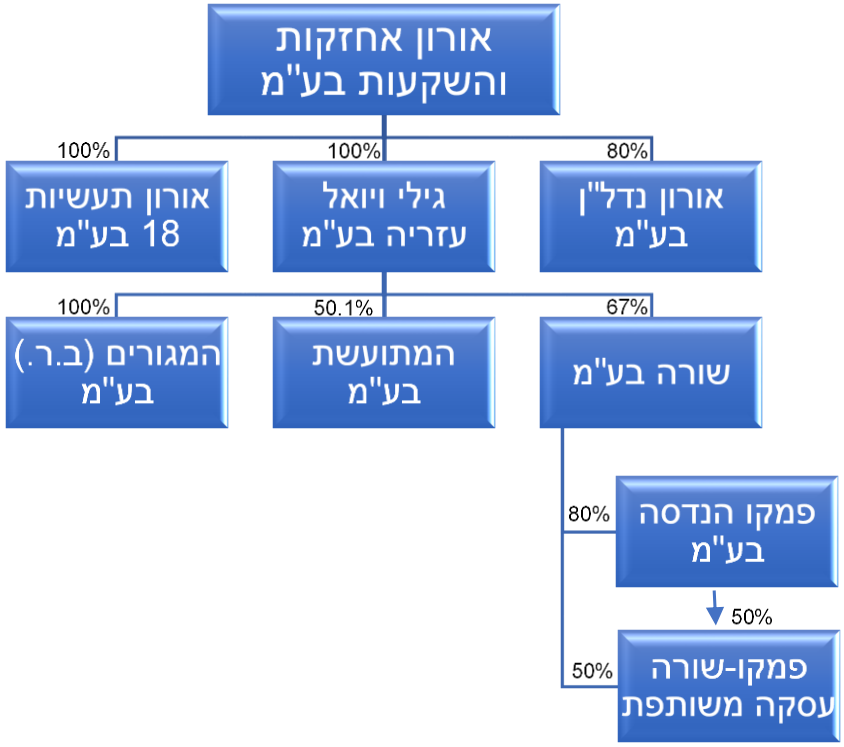
1.2.3. <u>השליטה בחברה והתחייבות לתיחום פעילות</u>

בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה גיל (גילי) עזריה ויואל עזריה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21א בפרק ד' (פרק הפרטים הנוספים) המצורף לדוח זה.

לפרטים בדבר התחייבותם של בעלי השליטה בחברה לתיחום פעילות ראו תקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח זה.

1.3 מבנה החזקות החברה

להלן תרשים מבנה האחזקות של החברה בתאגידים מהותיים נכון למועד דוח זה[1]:



[1] 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 אורון מגורים בע"מ - ראו סעיף 5.12 להלן.

1.4. **השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

1.4.1. במהלך השנתיים האחרונות ולמועד הדוח לא חלו שינויים בהון החברה. לפרטים אודות שינויים עיקריים בהחזקות בעלי עניין בחברה ראו דיווח מיידי מיום 5.11.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-094572) בדבר קיטון בהחזקות מיטב דש השקעות בע"מ וכן דיווח מיידי מיום 26.11.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-102051), בדבר הפיכת הפניקס אחזקות בע"מ לבעלת ענין בחברה מכח החזקות, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

1.5. **חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות**

1.5.1. במהלך השנתיים האחרונות ועד לסמוך למועד הדוח לא חילקה החברה דיבידנד.

1.5.2. ביום 19 במאי 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנדים, לפיה בכל שנה יחולק עד 50% מהרווח הנקי השנתי לאחר מס מפעילות נמשכת בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה, בכפוף לעמידתה בהתחייבויות פיננסיות לרבות על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') (ככל שתהיינה במועד החלוקה) ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

1.5.3. במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') נקבעו מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד - לפרטים ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019. כמו כן, חברות הקבוצה התחייבו לעמידה בהתחייבויות פיננסיות העלולות להשפיע על יכולתן של חברות הקבוצה לחלק דיבידנדים לחברה. לפרטים בדבר התחייבויותיה המהותיות ראה ביאור 16 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019.

1.5.4. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, מסתכמת לסך של כ- 118 מיליון ש"ח.

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 2017, 2018 ו-2019 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח):

	ליום 31 בדצמבר 2019					ליום 31 בדצמבר 2018					ליום 31 בדצמבר 2017				
	תשתיות	**נדל"ן יזמי למגורים**	**תעשייה**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**	**תחום תשתיות**	**תחום נדל"ן יזמי למגורים**	**תחום תעשייה**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**	**תחום תשתיות**	**תחום נדל"ן יזמי למגורים**	**תחום תעשייה**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**
הכנסות מחיצוניים	535,575	236,479	107,553	--	879,607	467,391	119,319	107,178	--	693,888	536,385	217,134	116,167	--	869,686
הכנסות בין מגזרים[2]	109,074	-	18,710	(127,784)	--	25,764	--	18,404	(44,168)	--	300	--	20,828	(21,128)	--
סה"כ הכנסות	644,649	236,479	126,263	(127,784)	879,607	493,155	119,319	125,582	(44,168)	693,888	536,685	217,134	136,995	(21,128)	869,686
עלויות המהוות הכנסות תחום אחר	18,710	109,074	--	(127,784)	--	18,404	25,764	--	(44,168)	--	20,828	300	--	(21,128)	--
עלויות אחרות	586,132	101,062	109,588	(1,588)	795,194	435,314	92,785	113,137	(4,957)	636,279	466,656	196,852	130,052	(1,805)	795,365
סך עלויות	604,842	210,136	109,588	(129,372)	795,194	453,718	118,549	113,137	(49,125)	636,279	487,484	197,152	130,052	(19,323)	795,365
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	35,667	21,074	16,674	1,626	75,041	34,213	616	12,444	(4,957)	52,232	45,488	15,910	6,943	(1,505)	66,836
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	4,104	5,268	--	--	9,327	5,223	154	--	--	5,377	3,413	4.072	--	--	7,485

[2] הכנסות תחום התשתיות כוללות הכנסות מעבודות ביצוע עבור תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל (לפרטים ראה סעיף 5 להלן) והכנסות תחום התעשייה כוללות הכנסות ממכירת חומרים לתחום התשתיות.

	ליום 31 בדצמבר 2019					ליום 31 בדצמבר 2018					ליום 31 בדצמבר 2017				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות למאוחד	מאוחד	תחום תשתיות	תחום נדל"ן יזמי למגורים	תחום תעשייה	התאמות למאוחד	מאוחד	תחום תשתיות	תחום נדל"ן יזמי למגורים	תחום תעשייה	התאמות למאוחד	מאוחד
סך הנכסים ליום 31 בדצמבר	368,793	447,381	141,791	25,707	983,672	**344,393**	**249,019**	**130,326**	**32,831**	**756,569**	**335,645**	**297,572**	**148,280**	**63,016**	**844,513**
סך התחייבויות	254,605	375,618	64,670	129,650	824,543	**251,294**	**181,725**	**52,494**	**120,943**	**606,456**	**249,690**	**221,765**	**61,774**	**160,703**	**693,932**

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

2.1.2. הסבר התפתחויות שחלו - להסברים לגבי ההתפתחויות שחלו בעיקרי נתונים המפורטים לעיל ראו את הסברי הדירקטוריון בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2019 המצורף כפרק ב' לדוח זה.

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. <u>הסביבה המאקרו כלכלית בישראל</u>

פעילותה של החברה מתבצעת 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	2019	2018
שיעור צמיחת תמ"ג	3.5%	3.4%
עלייה (ירידה) בשיעור האינפלציה	0.6%	0.8%
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)	1,409	כ-1,331
שיעור עליית מדד תשומות הבניה	1.1%	2%
שיעור ריבית	0.25%	0.25%

בתחילת שנת 2020 החלה בעולם התפשטות של נגיף ה"קורונה", שהינה בעלת השלכות מאקרו כלכליות גלובליות בכלל ובשוק הישראלי בפרט. התפשטות הנגיף הובילה מדינות רבות לנקוט בשורה של צעדים על מנת למגר את התפשטותו ואשר הינם בעלי השפעה מגבילה על הכלכלה המקומית והגלובלית כאחד. כחלק מהצעדים שננקטו בישראל (ובחלק ממדינות העולם) הוטלו מגבלות על פעילות המגזר הציבורי והפרטי (אשר עברו לפעול במתכונת מצומצמת, בעיקר בהתייחס למספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה ולסגירת מקומות עבודה בתחומים שהוגדרו) וכן מגבלות על תנועת תושבים ותיירים, לרבות איסור על התקהלויות.

למועד הדוח, בהתאם להערכות מצב הנערכות על ידי החברה באופן שוטף, ובשים לב לכך שענף הבנייה הוכרז בשלב זה כענף המהווה "מפעל חיוני" באופן שמתאפשרת המשך עבודה בפרויקטים השונים של הקבוצה ללא שינויים מהותיים, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה ובכלל כך על איתנותה ועל יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. החברה בוחנת ומפקחת באופן שוטף אחר זמינותם של עובדים בפרויקטים השונים ופועלת על מנת לאפשר עבודה רציפה בהתאם למגבלות הקיימות. יחד עם זאת, יודגש, בין היתר על רקע העובדה שמדובר באירוע שנסיבותיו וההתמודדות עימו משתנים באופן שוטף ואינם בשליטת החברה, כי המשך התפשטות הנגיף והטלת מגבלות נוספות עלולים להשפיע על פעילות החברה בהמשך, ובכלל כך התרחבות של המגבלות עלולה לפגוע ברציפות פעילותה של החברה בשל אפשרות של מניעת עבודות באתרי עבודה, היעדרות מהותית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות, עיכוב קבלת חומרי גלם באתרי החברה, ובהתאם לעיכוב בקצב התקדמות של פרויקטים. בנוסף, התמשכותו של האירוע כאמור והחרפת השפעתו על הכלכלה עלול להוביל למיתון חריף שיכול לפגוע בהיקפי רכישת דירות ובזמינותו של אשראי בתנאים נוחים. בהתאם, עוקבת החברה אחר התפתחויות בקשר עם התפשטות הנגיף ובוחנת השלכות פוטנציאליות על פעילותה העסקית באופן שוטף.

בהקשר זה יצוין כי בהתאם לפרסומים של בנק ישראל מהשבועות האחרונים[3], בהנחה שהאירוע יסתיים עד סוף הרבעון השני של השנה, המשבר הנלווה להתפשטות נגיף הקורונה צפוי להביא לפגיעה של כ-0.7 אחוזי תוצר בצמיחה בשנת 2020. עם זאת, צוין כי מדובר באירוע מתגלגל, וקיימת אי ודאות גדולה באשר להמשך התפשטות הנגיף והמשמעויות הנובעות מכך, וכפועל יוצא ישנם תרחישים נוספים שבהם הפגיעה תהיה משמעותית יותר. יחד עם זאת, צוין כי כאשר תיבלם התפשטות הנגיף, צפויה חזרה של התוצר לתוואי ששרר לפני המשבר, והדבר יתבטא בהאצה זמנית בצמיחה. קצב ההתאוששות יושפע מצעדי המדיניות שיינקטו במהלך המשבר כדי למתן את נזקיו.

2.2.2. <u>תשתיות ובניה בישראל</u>

לפרטים ראו סעיף 3.1.2 להלן. כמו כן, מושפעת עבודות הבניה למגורים בתחום זה מענף הנדל"ן למגורים בישראל. לפרטים אודות תחום הנדל"ן למגורים ראו סעיף 5.1.3 להלן.

2.2.3. <u>תעשייה, כריה וחציבה</u>

לפרטים ראו סעיף 4.1.1 להלן.

2.2.4. <u>שוק הנדל"ן למגורים בישראל</u>

לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1.3 להלן.

2.2.5. <u>מדיניות ממשלה</u>

תחום התשתיות וענף הנדל"ן מושפעים מתקציב המדינה, השקעות המדינה בתשתיות, ובכלל כך בפיתוח התחבורה והכבישים (לפרטים ראו גם סעיף 3.1.2 להלן), ממדיניות שיווק קרקעות של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), מקצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, מדיניות מיסוי וכיו"ב. מדיניות כאמור משפיעה על היקף הפרויקטים ועל הביקוש והיצע לדירות מגורים. יצוין בהקשר זה יצוין כי בשנים האחרונות שווקו על ידי רמ"י קרקעות רבות בענף הנדל"ן למגורים במסגרת תכניות "מחיר למשתכן", מגמה אשר צפויה להגדיל את היקפי פעילות החברה בתחום הנדל"ן למגורים, כאשר למעוד הדוח לחברה 5 פרויקטים מהותיים מאוד בתחום זה ואשר החברה זכתה בהם במסכרת מכרזים בפרויקטים של "מחיר למשתכן". ראו סעיף 5.7 להלן.

2.2.6. המצב הביטחוני - מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל עלולה להיות השפעה על פעילות המשק, באופן שהחמרה משמעותית עלולה להשפיע על היקף הביקושים בענף הנדל"ן והיקף ביצוע פרויקטים. למועד הדוח השפעת המצב הביטחוני והמדיני אינה מהותית.

[3] הודעה שהופצה ביום 9.3.2020 ואשר כותרתה "דברי הנגיד לנוכח המצב בשווקים וההערכות לנגיף הקורונה".

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

<u>תחום התשתיות</u>

3.1. **<u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>**

3.1.1. <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

פעילות הקבוצה בתחום התשתיות מאופיינת בביצוע פרויקטים שבעיקרם הינם מורכבים ובעלי היקפים גדולים יחסית הדורשים מיומנות גבוהה בתחום פעילות זה, ובכלל כך ידע הנדסי ומומחיות, יכולת ארגונית ולוגיסטית, ניסיון ואיתנות פיננסית.

העיסוק בתחום פעילות זה הינו מגוון וכולל את תחומי הבניה וההנדסה האזרחית לסוגיה, ובכלל כך: בנייה מוסדית, סלילת כבישים, בניית בנייני מגורים, תשתיות, הקמת גשרים, מנהרות, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, מתקנים ייעודיים, עבודות גיאוטכניות ועוד.

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

למועד הדוח הפעילות בתחום זה מול המגזר הציבורי מאופיינת לרוב בפרויקטים המוצעים לביצוע באמצעות הליך של מכרז פומבי 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. מול המגזר הפרטי, בעיקר בתחום הבניה למגורים, הפעילות מאופיינת בפרויקטים הנמסרים לחברה על ידי יזמים פרטיים, בהתאם למוניטין שנצבר לחברה ולניסיונה ותנאי ההתקשרות נקבעים במסגרת משא ומתן (לרוב, לאחר הליך של פניה לקבלת הצעת מחיר) בתנאים מקובלים כמפורט להלן.

3.1.2. <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

3.1.2.1. תחום התשתיות מאופיין בפרויקטים ומכרזים ציבוריים המפורסמים על ידי הסקטור הציבורי, ובכלל כך חברות ממשלתיות, חברות מעין ממשלתיות, רשויות ומשרדי ממשלה שונים וכן בפרויקטים של יזמים פרטיים (לרוב בתחומי הבניה למגורים והבניה המתועשת). לפיכך, תחום זה מושפע במידה רבה ממדיניות הממשלה, תקציב המדינה (ובהתאם לכך מהיקף המכרזים המפורסמים על ידי המדינה והרשויות המקומיות), ממדיניות הממשלה לשיווק קרקעות לבניה למגורים ליזמים פרטיים ומהליכי תכנון ורישוי סטטוטוריים שיזמים פרטיים עימם מתקשרת החברה לביצוע עבודות נדרשים לקיים ולעמוד בהם.

המכרזים וההתקשרויות של החברה הינם, לרוב, מכרזים והתקשרויות לביצוע 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 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 והתקשרויות 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) וכיו"ב). לאור מגמה זו, גדלו גם היקפי מכרזי ביצוע המפורסמים על ידי גופים פרטיים אשר זכו במכרזי PPP גדולים, שעיקרם הינו ביצוע של חלקים שונים של עבודת קבלנות תשתית מתוך סך העבודות בפרויקט. גידול זה מאפשר ומעניק לחברות קבלניות את האפשרות להשתתף בביצוע פרויקטים בהיקפים גדולים כקבלני משנה, על אף שלמעשה לא זכו ו/או השתתפו במכרז.

3.1.2.3. ככלל, היקף הפעילות בתחום התשתיות מושפע כאמור בעיקר ממדיניות הממשלה ומהחלטות תקצוב של ממשלת ישראל. אמנם במהלך השנים האחרונות התאפיינה מגמה של הגדלת תקציבים ממשלתיים בתחום התשתיות במדינה, אולם השנים 2017 - 2019 התאפיינו בירידה במספר המכרזים באופן שהגביר את התחרות בתחום. למועד הדוח, עיקר המכרזים בתחום התשתיות מתפרסמים על ידי גופים ציבוריים בהם החשכ"ל, נתיבי ישראל, רכבת ישראל, משרד הביטחון, משרד הבינוי והשיכון, חברת חשמל, חברות עירוניות וכיו"ב.

למיטב ידיעת החברה, בחודש פברואר 2019 פורסמה תכנית רב שנתית לפיתוח התשתיות בישראל. התכנית כוללת רשימה של פרויקטי תשתית שעלות הקמתם כל אחד מהם כ- 100 מיליון ש"ח ויותר, שהינם בביצוע או ברישוי של משרדי הממשלה, יחידות הסמך והחברות הממשלתיות שבאחריותם. תכנית התשתיות כוללת 207 פרויקטים בעלות כוללת של 196 מיליארד ש"ח[4]. יחד עם זאת, יודגש כי בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את השפעת התוכנית כאמור על היקף פעילותה ועל סיכוייה לזכות במכרזים.

בהקשר זה יצוין כי למיטב ידיעת החברה, נתיבי ישראל פועלת על פי תוכנית עבודה רב שנתית[5] לשנים 2017- 2021 אשר כוללים בה פרוייקטי פיתוח בהיקף כולל של קרוב ל-40 מיליארד ש"ח[6]. 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

---

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

5 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.

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

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.

עוד יצוין כי אי היציבות השלטונית, נוכח העדר הכרעה במערכות הבחירות האחרונות, עלול להוביל לעיכוב ביישום תכניות הפיתוח כאמור. למועד הדוח טרם הורגשה פגיעה בקצב פרסום המכרזים הממשלתיים בקשר עם פרויקטים של המגזר הציבורי.

3.1.3. <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

3.1.3.1. **מכרזים** - הלקוחות בתחום זה הינם, בחלק גדול מהמקרים, 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[7]	תוקף
חברת גילי ויואל	100	ענף ראשי בניה	ג	5*	31.12.2020
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	5*	
	240	הנחת קווי תקשורת	א	3	
	260	ביצוע קווי מים, ביוב, וניקוז	ב	5*	
	270	קווי חשמל צנרת וכבלים ומערכות תאורת כבישים	א	4	
	300	גשרים	ג	5*	
	500	מערכות אלקטרו מכאניות בתחנות שאיבה	ב	4*	
שורה	100	ענף ראשי בניה	ג	5*	31.12.2020
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	3	
	300	גשרים	ג	5*	
פמקו	120	כלונסאות מיקרופייל וקירות סלארי	א	1	31.12.2020
	400	נמלים, עבודות ימיות	ג	1	
המגורים	100	ענף ראשי בניה	ג	5	31.12.2020
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	5	31.12.2020
	260	ביצוע קווי ביוב, ניקוז ומים	ב	5	31.12.2020
המתועשת[8]	100	ענף ראשי בניה	ג	5	31.12.2020

* קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות בתוקף עד 31.12.2020 לעניין זה יצוין, כי חברת גילי ויואל וכן חברת שורה הינן קבלן מוכר מזה שנים רבות כאשר התוקף מוארך מעת לעת. ״**קבלן מוכר**״ הינו קבלן שעמד בקריטריונים המפורטים שנקבעו על ידי הועדה הבין משרדית למסירת עבודות לקבלנים וקיבל את האישור המתאים ממנהלת רישום קבלנים

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

8 בנוסף לסיווג המצויין בטבלה, לחברת המתועשת סיווג 4 לביצוע עבודות ממשלתיות.

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 לעניין[9]. 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 מחזיקות בהסמכה לפי תקני ISO רלוונטיים לתחומי פעילותן ומבצעות בקרות הנדרשות על פי התקנים כאמור.

3.1.3.5. **עובדים זרים** - נכון למועד הדוח, החברות בתחום הפעילות מעסיקות (הן באופן ישיר והן בעקיפין באמצעות שירות התעסוקה) עובדים פלסטינאים. בין העובדים האמורים לבין הקבוצה מתקיימים יחסי עובד מעביד. לחברה יש אישורי העסקה משירות התעסוקה והקבוצה משלמת את ההפרשות הסוציאליות לעובדים האמורים. 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. בעת האחרונה ניכרת הגברת הפיקוח והביקורת בהיבטי בטיחות. 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 וכן עוזר בטיחות המסייע למנהל העבודה בתחום זה.

3.1.4. <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

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

3.1.5. <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>

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

[9] 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.

ביצוע מינימאליים וותק וניסיון מוכח בתחומים ספציפיים ובביצוע 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 2.5% עד 7% מהיקף העבודה וערבות טיב שהינה לרוב בשיעור של 2% עד 5% מהיקף העבודה.

3.1.6. <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

לפרטים אודות התחרות בתחום התשתיות ראו סעיף 3.12 להלן.

3.1.7. <u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות</u>

לפרטים ראו סעיף 3.8 להלן.

3.2. **מוצרים ושירותים**

כאמור, השירותים העיקריים המוצעים על ידי החברה בתחום כוללים שירותים בתחומי הבניה וההנדסה האזרחית לסוגיה, ובכלל כך עבודות קבלנות סלילת כבישים, עבודות שיקום ושדרוג כבישים, הקמת גשרים ומחלפים, עבודות מינהור, עבודות פיתוח סביבתי לצורך בניה עתידית (חפירה, עבודות עפר, ניקוז והנחת תשתיות), תשתיות מים והובלה, מערכות ביוב וניקוז, עבודות גיאוטכניות, חשמל, תאורה, תקשורת, עבודות בתחום הבנייה שעיקרם מבנים לוגיסטיים, מרכזי מסחר, אחסנה, מבני תעשייה, מבני פלדה וכיו"ב (באמצעות חברת המתועשות) וכן עבודות בנייה למגורים (באמצעות חברת המגורים). חלק מהשירותים כאמור מבוצעים על ידי החברה באמצעות קבלני משנה, בהתאם להחלטת החברה בכל פרויקט ופרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 3.8 להלן).

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

3.3. **פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים**

3.3.1. להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה (במאוחד) הנובעות מקבוצת שירותים דומה, ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד) כאמור (באלפי ש"ח) בכל אחת מהשנים 2017 עד 2019:

	הכנסות			שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
תשתיות ללא בניה למגורים	410,313	334,502	468,421	46.6%	48%	54%
בנייה למגורים	125,262	132,889	67,964	14%	19%	8%

3.3.2. להלן יובאו נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם במהלך השנים 2018 ו-2019 אשר נזקפו לדוח רווח והפסד (באלפי ש"ח)[10]:

	פרויקטים שהסתיימו בשנת 2019			פרויקטים שהסתיימו בשנת 2018			הכנסות לקבל ליום 31.12.2019
	הכנסות מצטברות	רווח גולמי מצטבר שהוכר	שיעור רווח גולמי מצטבר	הכנסות מצטברות	רווח גולמי מצטבר שהוכר	שיעור רווח גולמי מצטבר	
תשתיות ללא בניה למגורים	252,186	20,635	8%	707,086	127,479	18%	11,127
בנייה למגורים	54,356	2,669	5%	52,247	3,629	7%	1,195

3.3.3. להלן יובאו נתונים מצרפיים ליום 31 בדצמבר 2019 אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע בשנים 2017 עד 2019 (באלפי ש"ח):

	מס' פרויקטים בביצוע			הכנסות מצטברות עד לתום שנת (ביחס לפרויקטים בביצוע ב-31.12 של אותה שנה)			הכנסות צפויות ליום 31 בדצמבר 2019	סה"כ הכנסות מצטברות בפועל בשנת 2019 וצפויות	שיעור השלמה לתום שנת			מקדמות שהתקבלו ליום 31 בדצמבר 2019	סך הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2019	שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2019
תחום התשתיות	2019	2018	2017	2019	2018	2017			2019	2018	2017			
תשתיות אחרות	32	29	23	579,248	427,094	838,108	456,326	1,035,574	56%	48%	69%	153	421,451	47.9%
בנייה למגורים*	6	7	6	547,182	171,430	78,680	160,351	507,534	68%	31%	32%	15,949	232,362	26.4%

*הנתונים כוללים הכנסות בין חברתיות בגין פרויקטים המבוצעים לחברת אורון נדל"ן בהיקף של כ- 26 מיליון ש"ח בשנת 2018 וכ- 107 מיליון ש"ח בשנת 2019.

	עלויות שהוכרו במצטבר לתום שנת			עלויות צפויות ליום 31 בדצמבר 2019	סה"כ עלויות בפועל וצפויות	רווח גולמי מצטבר לתום שנת			יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31 בדצמבר 2019	סה"כ רווח גולמי מצטבר בשנת 2019 בפועל וצפוי	שיעור רווח גולמי מצטבר		
תחום התשתיות	2019	2018	2017			2019	2018	2017			2019	2018	2017
תשתיות אחרות	536,340	421,087	696,337	409,982	946,322	42,909	28,852	143,012	46,344	89,253	8.6%	7.8%	14.65%
בנייה למגורים*	303,020	149,954	72,286	141,215	444,234	44,162	21,477	5,145	19,136	63,298	12.5%	10%	9.63%

*כאמור, בפרויקטים אלו מבוצעות עבודות גם לחברת אורון נדל"ן.

הערכות החברה בדבר היקף עלויות הפרויקטים, הכנסותיהם ורווחיותם הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") אשר מתבסס על הערכות החברה בהתאם לחוזי ההתקשרות הקיימים נכון למועד הדוח ונסמך על אומדנים של הקבוצה ועל ניסיונה המצטבר. הערכות אלו אינן ודאיות ועלולות שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים בלוחות הזמנים לביצוע (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 וחומרי הגלם, שכר עבודה, שינויים מאקרו כלכליים שעלולים לעכב ביצוע פרויקט או גורמים נוספים שאינם תלויים רק בקבוצה. יצוין, כי לעיתים מועדי השלמת ביצוע העבודות בפועל הינם מאוחרים ביחס למועדים אשר סוכמו במסגרת לוחות הזמנים בחוזי 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.

10 לעניין זה יצוין, כי הנתונים בטבלה שלהלן כוללים פרויקטים לחיצוניים בלבד (היינו, חיצוניים לקבוצה) אשר מועד השלמתם חל בשנת 2019 ובשנת 2018, לפי העניין.

3.4. **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).

3.4.1. להלן יובאו נתונים ליום 31 בדצמבר 2019 אודות הפרויקטים המהותיים בביצוע של הקבוצה בתחום הפעילות (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חוזי	מועד סיום צפוי/בפועל	סוג החוזה	אומדן הכנסות כולל בפרויקט (מצטברות וצפויות) (חלק הקבוצה באלפי ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2018	הכנסות מצטברות ליום 31.12.19	יתרת תקבולים צפויה מהפרויקט מיום 1.1.20 עוד למועד סיום הפרויקט	יתרת תשלומים צפויה בפרויקט מיום 1.1.20 עוד למועד סיום הפרויקט	שיעור רווחיות גולמית גבוה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2019[11]
פרוייקט סיגליות בב"ש*	הקמת 284 יחידות דיור בבאר שבע במסגרת מחיר למשתכן	אוקטובר 18	דצמבר 2020	דצמבר 2020	פאושלי	186,536	62.5%	116,617	69,919	61,059	ממוצע
פרוייקט כביש 859	סלילה ושידרוג כביש 859 (עוקף נהריה)[12]	יוני 19	דצמבר 21	ספטמבר 21	פאושלי	146,275	3.6%	5,348	140,926	118,433	ממוצע

* פרויקט המבוצע עבור חברת אורון נדל"ן.

הערכות החברה הכלולות לעיל 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. לפרטים ראו סעיף 3.3.3 לעיל.

---

11 שיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת בשנת 2017, בשנת 2018 ובשנת 2019 הינו כ- כ-9.1%, כ- 8.5%, וכ- 7% בהתאמה.

12 ביום 3.4.2019 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הודעה מחברת נתיבי ישראל על זכייה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) להקמת קטע בכביש 859 באורך של כ- 5.5 ק"מ (קטע בין כביש 4 לכביש 70) וכן לשדרוג כבישים קיימים באורך של כ- 3 ק"מ. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 146.3 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). תקופת העבודות הינה 31 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות (אשר התקבל והעבודות החלו במהלך חודש יוני 2019 כמפורט בטבלה). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4.1 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 146.3 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), בתנאי הצמדה ע"פ מנגנון חוזה נתיבי ישראל כמקובל בעבודות מסוג זה.

3.4.2. <u>פרויקטים מהותיים שביצועם הסתיים במהלך שנת 2019</u>

במהלך שנת 2019 לא היה פרויקט מהותי שביצועו הסתיים[13].

3.5. **לקוחות**

3.5.1. <u>כללי</u>

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 (בעיקר ביחס לפעילות המגורים והמתועשת) אשר המאפיינים העיקריים שלהם הינם יציבות כלכלית ומוסר תשלומים גבוה. לרוב, ההתקשרויות של הקבוצה מול גורמים אלה מתבצעת באמצעות זכייה במכרז פומבי או בדרך של התקשרות לאחר משא ומתן פרטני עם לקוחות מהסקטור הפרטים (לרוב, לאחר הליך בקשה להצעות מחיר), אשר במסגרתם נקבעים תנאי ההתקשרות (לפרטים נוספים ראה סעיף 3.5.3 להלן). יצוין, כי ביחס לפעילות המגורים והמתועשת, קבוצת הלקוחות מכילה בעיקרה חברות מהסקטור העסקי ויזמים פרטיים.

3.5.2. <u>לקוחות עיקריים</u>

ליום 31.12.2019 וליום 31.12.2018 לא קיימים לקוחות אשר ההכנסות מהם מהוות מעל 10% מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד).

לקבוצה אין תלות בלקוח בודד או בקבוצת לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה. יחד עם זאת, כמפורט לעיל, מזמיני עבודה כוללים גופים ציבוריים הממומנים על ידי תקציב המדינה והמתקשרים עם מבצעי העבודה באמצעות מכרזים פומביים ועל כן לדעת הנהלת החברה יש תלות מסוימת בפרסום מכרזים מצד מזמינים כאמור.

להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות מלקוחות בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה בתחום (במאוחד) בכל אחת מהשנים 2017 עד 2019 (באלפי ש"ח):

לקוח	שנת 2019		שנת 2018		שנת 2017	
	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות בתחום	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות בתחום
גופים ציבוריים ומוסדות ממשלה	79,545	9%	147,745	32%	307,260	57.3%
יזמים פרטיים	456,030	91%	319,696	68%	229,125	42.7%

3.5.3. <u>התקשרויות עם לקוחות</u>

כמפורט לעיל, חלק מהתקשרויות הקבוצה עם מזמיני העבודה הינה באמצעות זכייה במכרזים פומביים או באמצעות משא ומתן עם יזמים פרטיים (לאחר הליך של פניה לקבלת הצעת מחיר) אשר לרוב כוללים את התנאים המפורטים להלן:

[13] יצוין כי למועד הדוח פרויקט M-Tower בבאר שבע, אשר סווג כמהותי בתחום זה בדוחותיה של החברה ליום 31.12.2018, טרם הושלם ואיננו פרויקט מהותי נכון ליום 31.12.2019.

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 חוזי ביצוע תפקידיו וסמכויותיו של הקבלן, אפשרות של הסבת החוזה לקבלן משנה, אפשרות של שעבוד ו/או המחאת הזכויות הכספיות של הקבלן לטובת מוסד בנקאי לצורך מימון ביצוע הפרויקט, ביטוחים אשר הקבלן נדרש לבטח על חשבונו, הצמדה למדדים שונים (כגון מדד תשומות הסלילה) וכיו"ב. נספחים לתנאי החוזה הכוללים, בין היתר, תנאים מיוחדים, אופן ביצוע הפרויקט ועוד. מפרט טכני בו, ככלל, מפורטים בפירוט רב דרישות מזמין העבודה בדבר ביצוע הפרויקט.

להלן יפורטו התנאים העיקריים בחוזי הביצוע:

התחייבות לביצוע עבודות הקבלנות	חוזי 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.
אי קיום יחסי עובד מעביד	הקבלן המבצע הינו קבלן עצמאי ולא מתקיימים ו/או יתקיימו בינו לבין מזמין העבודה יחסי עובד מעביד.
תמורה	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).
שינוי היקף הפרויקט על ידי מזמין העבודה	מרבית החוזים כוללים אופציה למזמין העבודה לשנות את היקף הפרויקט (הגדלה או הקטנת היקף הפרויקט) ובהתאם לכך לשנות את התמורה המשולמת על פי החוזה.
פיצוי מוסכם ומענק לקבלן	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.
מהנדס ומפקח מטעם המזמין	לרוב מזמין העבודה ממנה מהנדס כמנהל הפרויקט אשר עלות העסקתו ממומנת על ידי המזמין.
העסקת קבלני משנה	לרוב החוזה מאפשר לקבוצה להעסיק קבלני משנה לצורך הפרויקט, כולו או מקצתו, לרוב בכפוף לקבלת אישור מזמין העבודה. העסקת קבלן משנה אינה פוטרת את הקבוצה מאחריותה לעבודותיהם של קבלני המשנה וכן לרוב האחריות לתשלום התמורה לקבלן המשנה הינה של הקבוצה ולא של מזמין העבודה.
ערבויות	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. (ב) <u>ערבות ביצוע</u> - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידה הקבוצה בהתחייבויותיה לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של עד 7% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט. הערבות הינה בתוקף עד לסיום העבודות בפרויקט. (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. 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-2%-5% מהיקף הפרויקט (ראו

	פרטים להלן) כאשר בחלק מהפרויקטים ערבות הטיב פוחתת בשנתיים הראשונות להעמדתה ולאחר מכן אינה פוחתת עד לסיום תקופת הבדק. יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בתחום התשתיות נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עמדה על סך של כ- 223 מיליון ש"ח מתוכן סך של כ-16 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, סך של כ-87 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, סך של כ-61 מיליון ש"ח בגין ערבויות חוק מכר וסך של כ-59 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק/טיב ואחרות.
אחריות לפרויקט וערבויות בדק/טיב	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, החברה מעריכה כי עלויות אלו אינן משמעותיות ביחס למחזור הפעילות של החברה.
אחריות ביטוח ושיפוי	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.
ביטול החוזה על ידי מזמין העבודה	לרוב החוזה כולל רשימה של אירועים שבקרות אחד מהם רשאי המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את העבודה באופן זמני או לבטל את החוזה עם הקבוצה, בכפוף להודעה מראש ומתן זמן סביר לתיקון ההפרה על ידי הקבוצה.
תיאום היתרים ורשיונות	במכרזים מסוג תכנון וביצוע (DB) מוטלת על הקבוצה החובה לדאוג לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לביצוע העבודות בפרויקט בין הרשויות השונות וכל ספקי התשתיות הרלוונטיים.

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 2019 מסתכם לסך של כ- 1,292 מיליון ש"ח (נכון למועד הדוח צבר ההזמנות עומד על כ- 1,571 מיליון ש"ח) לעומת סך של כ-852 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. לעניין זה "צבר הזמנות" משמעו - הזמנות מחייבות, אשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

עיתוי משוער להכרה בהכנסה		צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2019	צבר הזמנות סמוך למועד הדוח
שנת 2020	רבעון 1	148,467	48,467
	רבעון 2	132,023	151,213
	רבעון 3	125,784	166,671
	רבעון 4	100,731	149,306
שנת 2021		151,360	325,561
שנת 2022 ואילך		51,685	149,370
סה"כ		**710,050**	**990,588**
צבר בגין פרויקטי מחיר למשתכן של אורון נדל"ן*		580,650	580,650
סה"כ		**1,291,700**	**1,571,238**

*בצבר זה נכלל צבר המיוחס להקמת פרויקטים שעתידים להיות מבוצעים עבור חברת אורון נדל"ן כאמור (שדוחותיה מאוחדים בדוחות החברה) ושלהערכת החברה צפוי להיות מחייב בטווח הקצר.

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

3.8. חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה

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

3.8.2. הקבוצה תלויה באספקה סדירה של חומרי הגלם לשם פעילותה בתחום התשתיות. יחד עם זאת, החברה מקפידה על רכישת חומרי הגלם ממספר ספקים וזאת על מנת להימנע בתלות בספק חומרי גלם אחד. בחלק גדול מהפרויקטים התמורה המשולמת לקבוצה צמודה למדדים שונים על מנת להבטיח הגנה מסוימת מפני תנודתיות במחירי חומרי הגלם הכלולים באותם מדדים (כגון מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה) והינם חומרי הגלם העיקריים בהם הקבוצה עושה שימוש (כמפורט בטבלה שלהלן).

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

חומר הגלם	ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2018	ליום 31.12.2017
מלט	(9%)	(14%)	(5%)
אספלט (מחיר ביטומן)	10%	24%	12%
ברזל	(5%)	11%	11%

במהלך שנת 2019 ממוצע ימי אשראי ספקים עמד על 122 וזאת לעומת 127 בשנת 2018.

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 2017 עד 2019 (אלפי ש"ח) מתוך כלל הרכישות מספקים בתחום הפעילות:

ספק חומר גלם	ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 31 בדצמבר 2017	
	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	שיעור מכלל הרכישות מספקים/ קבלני משנה בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	שיעור מכלל הרכישות מספקים/ קבלני משנה בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	שיעור מכלל הרכישות מספקים/ קבלני משנה בתחום הפעילות
קבלן שלד	44,596	7.6%	26,065	5.3%	9,096	1%

3.9. **הסכמים עם בעלי מניות בחברות בנות**

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**"). נכון למועד הדוח החברה (בשרשור סופי, באמצעות חברת גילי ויואל) ושפירא מחזיקים בכ-67% ובכ-33%, בהתאמה, מהון המניות המונפק והנפרע של שורה ומזכויות ההצבעה. בהסכם נקבעו הוראות נוספות בדבר דירקטוריון שורה לפיו שפירא יכהן כדירקטור בשורה ובנוסף לו יכהנו 5 דירקטורים שימונו על ידי החברה. ההחלטות בדירקטוריון מתקבלות ברוב קולות למעט ביחס להחלטות מיוחדות (דוגמת שינוי מהותי בתחום הפעילות או בהיקף הפעילות וכיו"ב); מנגנון חלוקה לפיו בכל שנה יחולקו 30% מרווחי שורה וחלוקה בשיעור גבוה יותר תתאפשר בהסכמה בכתב של כל הדירקטורים; זכות קדימה לרכישת מניות בשורה (First Refusal; ומנגנון היפרדות (BMBY)) לפיו כל צד להסכם הרכישה יהיה רשאי להודיע לצד האחר כי ברצונו להביא את הסכם הרכישה לידי סיום באופן שכל מניות הצד האחר תימכרנה לצד המציע, או להיפך.

3.9.1. <u>חברת פמקו</u>

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 מיוחדות[14] אשר מחייבות את קבלת הסכמת לוי ובלבד שלוי מחזיק 15% מהון פמקו (ההחלטות המיוחדות מחייבות את קבלת הסכמתו גם ככל שעולות לאישור באסיפה הכללית של פמקו); זכות סירוב ראשונה (First Refusal); זכות קדימה בהקצאות עתידיות (Pre-Emptive Rights); זכות השתתפות (Tag Along); חובת הצטרפות (Bring Along); החלטות מיוחדות; מנגנון היפרדות (BMBY) שהינו זהה למנגנון המפורט בסעיף 3.9.1 לעיל והינו גובר על זכות הסירוב הראשונה (First Refusal), זכות ההשתתפות (Tag Along) וחובת ההצטרפות (Bring Along). חלוקת הרווחים תהיה פרו-רטה לחלקם היחסי של בעלי המניות בפמקו.

3.9.2. <u>חברת המתועשת</u>

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). במסגרת ההסכם נקבע כי התמורה לרכישת המניות כאמור תשולם על ידי חברת גילי ויואל 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. הסכום כאמור מסתכם בהיקף זניח. לפרטים נוספים ראו ביאור 13 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 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 מיוחדות[15] 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).

---

14 "**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.

15 "**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.

3.10. **מימון**

3.10.1. כללי

הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה בתחום פעילות זה באמצעות מסגרות אשראי ומסגרות ערבויות אשר מועמדות לחברות הבנות של החברה על ידי בנקים מקומיים וגופים מוסדיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לחברות הקבוצה בתחום פעילות זה הועמדו מסגרות אשראי כספי בסך כולל של כ- 47 מיליון ש"ח, מתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, סך של כ- 15 מיליון ש"ח ונכון לסמוך לתאריך הדוח סך של כ- 20 מיליון ש"ח. בגין אשראי מנוצל כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית (לרוב משתנה על בסיס פריים) בשיעור הנע בין 1% לבין 1.5% בתוספת לפריים.

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

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

לפרטים בדבר התניות פיננסיות של החברה וחברות הבנות שלה ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2019 המצורפים לדוח זה.

3.11. **כושר ייצור**

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

3.12. **תחרות**

בשוק בישראל פועלים מספר רב של קבלנים עליהם נמנים גם מספר גופים גדולים הפועלים בתחום התשתיות. להערכת הקבוצה, התחרותיות בתחום התשתיות מושפעת לרוב מסוג והיקף הפרויקט המבוקש באופן שככל 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", "דניה סיבוס" "מנרב" 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.

3.13. **הסכמי שיתוף פעולה**

למועד הדוח לא קיימים הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים.

3.14. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

חברות הקבוצה הפועלות 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.

תחום התעשייה

4.1. מידע כללי על תחום הפעילות

פעילות החברה בתחום זה מתמקדת בייצור מוצרים המשמשים בעיקר למשק הבנייה והסלילה, הובלתם ומכירתם. מוצריה של החברה בתחום זה כוללים בעיקרם: חומרי מחצבה לסלילת כבישים (מילוי לסוגיו, מצעים, אגו"מ (אגרגט מדורג), אגרגטים וחול לענף הבטון והאספלט), בטון מובא (תערובת בטון המיוצרת במפעלים) ואספלט. כחלק מהשירותים המוענקים על ידי החברה בתחום זה מציעה החברה שירותי הובלה, בעיקר של חומרי מחצבה בתפזורת וכן של בטון מובא, באמצעות מערך עצמאי וכן באמצעות מובילי משנה.

שירותי החברה בתחום זה מוענקים בעיקר ללקוחות חיצוניים צדדי ג' וכן לחברות בקבוצה. עיקר לקוחות החברה בתחום פעילות זה הינם גופים הפועלים בתחום הבנייה והתשתיות באזור הדרום. לפרטים ראו סעיף 4.4 להלן. נכון למועד הדוח, לקבוצה יש 2 מחצבות כרייה, 3 מפעלי בטון ומפעל אספלט אחד. לפרטים ראו סעיף 4.2 להלן.

בתחום פעילות זה, הקבוצה פועלת באמצעות חברת אורון תעשיות, לאחר השלמתו של הליך שינוי מבנה במהלך שנת 2018, במסגרתו מוזגו ארבע חברות נפרדות שהיו בשליטת החברה בהתאם להוראות סעיפים 103 ו- 104 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961. הליך שינוי המבנה כאמור נערך, בין היתר, במטרה לאחד פונקציות ניהוליות ותפעוליות תוך ניצול יעיל יותר של משאבי ויכולות כל אחת מהחברות כאמור וצמצום הוצאות.

<u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

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 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.

בהתאם לנתונים שהתפרסמו באתר משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים[16], על פי בחינה כוללנית שנערכה, היקף צריכת חומרי הגלם בשוק הבניה והסלילה צפוי להגיע לכ-95 מיליון טון בשנה עד שנת 2040, כאשר בשנת 2019 ההערכה היא לביקושים של כ- 60 מיליון טון.

הביקושים בתחום מושפעים מהמגמות בענפי הבנייה והסלילה. לפרטים בדבר מגמות בתחומים אלה ראו סעיף 3.1.2 לעיל.

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. תכנית המתאר הארצית האחרונה שאושרה בהיבט זה היא תמ"א 14ב' אשר אושרה בחודש אפריל 2018 ומטרתה להבטיח אספקה סדירה של חומרי גלם לשנות יעד 2025 ו-2040, תוך איזון בין צרכי המשק לבין ערכי שימור הסביבה ואיכות החיים, צמצום הצריכה והפנמת

16 נתונים מתוך "תחזית הביקוש לחומרי גלם עד 2040" מחודש פברואר 2017.

היבטים סביבתיים. אישור תמ"א 14ב' כאמור לא השפיעה באופן מהותי על פעילות הקבוצה. עוד יצוין, כי במהלך השנים האחרונות הוקמו ועדות, בין היתר, לבחינת המדיניות לגבי חלק המדינה המתקבל בעד השימוש של גורמים פרטיים במשאבי טבע לאומיים ולמניעת ריכוזיות בענף המחצבות. במהלך חודש אוקטובר 2017 התפרסם דוח בדבר הגברת התחרות בענף המחצבות, במסגרתו צוינו מספר דרכים להקטנת הריכוזיות באזורים עם ריכוזיות אזורית גבוהה, ובכלל כך הגדלת היצע המחצבות הפעילות על ידי הקצאת קרקעות למחצבות חדשות או הסרת חסמים שמקשים על מחצבות קיימות להגדיל תפוקה ושקילת שיקולים תחרותיים על ידי רשות מקרקעי ישראל תוך התייעצות עם הממונה על התחרות בעת הקצאת הרשאה לחציבה. להערכת החברה למועד הדוח, לא מאותרת חשיפה מהותית לפעילות החברה כתוצאה ממסקנות הדוח כאמור.

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

4.1.1. <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

4.1.1.1. **פעילות החציבה**

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

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

(ד) <u>שיקום מחצבות</u> - 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 שיקום המחצבות תמלוגים. ביחס למחצבת החברה במיתרים, הממוקמת באיו"ש, החברה מחויבת לבצע את שיקום המחצבות על חשבונה כאשר נכון למועד הדוח עלות שיקום מחצבת מיתרים ומחצבת נעצוץ נאמדים בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

(ה) <u>תקינה</u> - אורון תעשיות מחזיקה בהסמכה לפי תקני ISO רלוונטיים לפעילות החציבה ומבצעת בקרות הנדרשות על פי התקנים כאמור.

4.1.1.2 **ייצור הבטון, האספלט ומערך השינוע וההובלה**

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

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

4.1.2 <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

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

4.1.3 היקפי המכירות של הקבוצה בתחום הפעילות בשנת 2019 הסתכמו לסך של כ- 126 מיליוני ש"ח, בדומה לסך של כ- 126 מיליוני ש"ח בשנת 2018. הרווח הגולמי בשנת 2019 הסתכם לסך של כ- 17 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 12 מיליוני ש"ח בשנת 2018. להסברים בדבר השינויים בהיקף המכירות והרווחיות ראו סעיף 3.2.4 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2019 המצורף כחלק ב' לדוח תקופתי זה.

4.1.4 <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות</u>

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

4.1.5 <u>מחסומי הכניסה העיקריים והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>

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, מפעלי בטון ואספלט.

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

4.1.6. <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ראה סעיף 4.8 להלן.

4.2. **מוצרים ושירותים**

4.2.1. <u>חומרי חציבה (ענף הבנייה והתשתיות)</u>

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 והסלילה. הקבוצה מייצרת חצץ ומספקת חומרי חציבה בגדלים שונים לפי דרישות המזמין הן לחברות הקבוצה והן לצדדים שלישיים.

חומרי החציבה מופקים בשני שלבים עיקריים, הכוללים הפרדת האבנים וריסוקם ולאחר מכן הובלת התוצר למתקנים ייעודיים לשם עיבודו (הליכי גריסה, ניפוי ושטיפה לפי הצורך). תוצרי החציבה השונים, המותאמים לדרישת הלקוח, משונעים ללקוחות הקבוצה על ידי משאיות הלקוח או על ידי הקבוצה (באופן עצמאי או באמצעות מובילי משנה).

במהלך חודש פברואר 2018 החל לפעול מערך גריסה נייח חדש, בהשקעה כוללת של כ- 23 מיליון ש"ח. מערך הגריסה כאמור הוקם בסמיכות לאזור החציבה וסייע לחברה לחסוך בעלויות השינוע והייצור ולהביא לשיפור ברווחיות הגולמית של הפעילות כאמור לעיל. יובהר כי אין בחיסכון ובהתייעלות שהושגו כאמור כדי להעיד בהכרח על רווחיותה העתידית בתחום, אשר מושפעת, בין היתר, גם מהיקף הביקושים והמכירות. לפרטים אודות שינויים בתוצאות הפעילות בתחום זה בשנת 2019 לעומת שנת 2018, לרבות כתוצאה מהפעלה מלאה של מערך הגריסה החדש כאמור, ראו סעיף 3.2.4 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2019 המצורף כחלק ב' לדוח תקופתי זה.

4.2.1.2. פרטים אודות המחצבות של הקבוצה:

שם המחצבה	חלק הקבוצה נכון למועד הדוח	הסכמי הרשאה לחציבה	קצב כרייה שנתי[17]	כושר ייצור מרבי (פוטנציאלי) לשנה	מפעלים סמוך לשטח המחצבה	שטחי תעשיה
מחצבת מיתרים	100%	החברה מחזיקה בהרשאה להפעלת מחצבה והצבת מתקנים, מכוח שני חוזי הרשאה לחציבה עם הממונה (להלן: "**חוזה הרשאה א**", ו-"**חוזה הרשאה ב**", וביחד: "**חוזי ההרשאה**"), כאשר חוזה הרשאה א' הוא על שטח של 299 דונם וחוזה הרשאה ב' הוא על 75 דונם (להלן ביחד: "**שטח ההרשאה**"). חוזי ההרשאה היו בתוקף עד 31.12.2015 ולמועד הדוח, טרם נתקבל מסמך הארכה. בהקשר זה יצוין כי בדומה לחברה, ולמיטב ידיעתה של החברה, כל המחצבות באיו"ש טרם קיבלו מסמך הארכה. החברה מעריכה כי היא עומדת בתנאי חוזי ההרשאה. עוד יצוין בהקשר זה, כי לחברה רישיון חציבה עד ליום 31.12.2020 שמתחדש מידי שנה. חוזי 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.	1.9 מיליון טון	4 מיליון טון	מפעל בטון ומפעל אספלט	שטח מתקנים של כ-54 דונם לפעילות המחצבה.
מחצבת נעצוץ	100%	מחצבה לחציבת סלעי גיר המיועדים להפקת חצץ ואבן בהר נעצוץ, מ.א חבל אילות, בשטח של כ-305 דונם. החברה מחזיקה בזכויות הרשאה לכריה וחציבה מאת מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "**המינהל**") מכוח חוזה הרשאה לחציבה מחודש מרץ 2012, אשר נחתם כתוצאה מזכיית החברה במכרז של המינהל. על פי תנאי המכרז, החברה התחייבה להפיק 250,000 טון לפחות במשך 5 השנים הראשונות. למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבות זו. הסכם ההרשאה הינו בתוקף ל-10 שנים.	-	מיליון טון	אין	אין

[17] כפי שנכרה בפועל בממוצע לשנה במהלך התקופה שבין 1 בינואר 2018 ל-31 בדצמבר 2019.

4.2.2 <u>בטון</u>

4.2.2.1 כאמור לעיל, הבטון הינה תערובת המיוצרת עם צמנט (מלט) בשילוב אגרגטים שונים, חול, מחצבה, חול מים ותוספים שונים. ההרכב של תערובת הבטון קובע את סוגו, חוזקו ותכונותיו של הבטון המיוצר. נכון למועד הדוח, לחברה יש 3 מפעלי בטון הממוקמים באזור הדרום. מפעלי הבטון של הקבוצה הינם מפעלים חדישים ומתקדמים כאשר תהליך ייצור הבטון נעשה ללא מגע אדם. המפעלים ממוקמים בדרום הארץ. האחד בסמוך לב"ש (עמק שרה) על קרקע של הקבוצה והשני בתוך מחצבת מיתרים (באזור המתקנים המורשים של המחצבה) והשלישי באופקים. הבטון מאופיין בחיי מדף קצרים (מספר שעות) ולפיכך הקבוצה אינה מייצרת מלאי אלא ייצור הבטון נעשה לפי הזמנה בפועל ובהתאם לדרישות לקוחותיה כאשר לרשות החברה עומד מערך שינוע מערבלים מיועד.

4.2.2.2 להלן פרטים אודות מפעלי הבטון של הקבוצה:

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

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

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

4.2.3 <u>אספלט</u>

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

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

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

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

4.2.4. <u>מערך שינוע והובלה</u>

לקבוצה מערך שינוע והובלה של משאיות להובלה בתפזורת לאספקת חומרי המחצבה, ומשאיות מערבל בטון המשמשות לאספקת בטון מובא. החברה מעסיקה קבלני משנה להובלה של אגרגטים ולאספקת בטון מובא בהתאם לצרכי הקבוצה. לחברה מערך של כ- 30 משאיות ומערבלי בטון בבעלותה וכ- 30 נהגים המפעילים אותם וכן מסתייעת החברה במובילי משנה, על פי הצורך. למועד הדוח מגמת החברה היא להרחיב את הפעילות מול קבלני המשנה במטרה לייעל את מערך ההובלה. ביחס למכירת אספלט, החברה מעמידה, לרוב, לזכות הלקוחות שלוש אפשרויות להובלה: (א) הובלה על ידי החברה לאתר העבודה; (ב) הובלה על ידי החברה באמצעות קבלני משנה לאתר העבודה ופיזור האספלט באתר; ו- (ג) הובלה עצמאית של הלקוחות ממפעל החברה. מערך ההובלה משמש, בין היתר, את חברות הקבוצה, ככל 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 2017 עד 2019 (באלפי ש"ח):

מוצר	2019		2018		2017	
	סך הכנסות	שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות הקבוצה	סך הכנסות (במאוחד באלפי ש"ח)	שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות הקבוצה	סך הכנסות (במאוחד באלפי ש"ח)	שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות הקבוצה במאוחד
חומרי מחצבה	41,443	4.7%	34,732	5%	56,121	6.5%

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, לאור העובדה שמחצבות החברה, מפעלי הבטון ומפעל האספלט של הקבוצה ממוקמים באזור הדרום מרבית לקוחות הקבוצה הינם מאזור הדרום גם כן. בהתאם, היקף פעילות התשתיות באזור הדרום, בעיקר מטרופולין של באר שבע, מכתיב באופן ניכר ומהותי את היקף הפעילות של הקבוצה מול לקוחותיה ואת מספר הלקוחות הפעילים בתחום זה.

4.4.3. על לקוחות הקבוצה, נמנים הן חברות בקבוצה והן צדדים שלישיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, סך מכירות פעילות התעשייה לחברות הקבוצה הסתכם לסך של כ- 18 מיליון ש"ח (כ- 14% מסך

המכירות בתחום הפעילות) בדומה לסך של כ- 18 מיליון ש״ח בשנת 2018 (כ- 14% מסך המכירות בתחום הפעילות באותה שנה).

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

4.4.5. ממוצע ימי האשראי ללקוחות במהלך תקופת הדוח בתחום זה עמד על כ- 128 ימים בממוצע לעומת שנת 2018 שעמד על כ- 115 ימים בממוצע.

4.5. **מימון**

4.5.1. נכון למועד הדוח, הקבוצה בתחום פעילות זה התקשרה בהסכם להעמדת מסגרות אשראי עם בנקים מקומיים, כאשר מכוחם הועמדו, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד הדוח, מסגרות אשראי בסך כולל של כ- 28 מיליון ש״ח, ומתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, סך של כ- 21 מיליון ש״ח. בגין אשראי מנוצל כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית (לרוב משתנה על בסיס הפריים) בשיעור של עד פריים + 1.5%.

4.5.2. במסגרת ההתקשרויות בהסכמים האמורים התחייבה הקבוצה לעמידה בהתחייבויות פיננסיות כנהוג ומקובל בהתקשרויות מסוג זה, ואשר אין בהן השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד הדוח, עומדת הקבוצה בכל ההתחייבויות כלפי הגורמים המממנים כאמור.

4.6. **שיווק והפצה**

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

4.7. **צבר הזמנות**

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

4.8. **תחרות**

מתחריה העיקריים של הקבוצה בתחום זה הינם ׳רדימיקס (תעשיות אבן וסיד)׳, ׳מדן קבלנות׳, ׳סולל בונה׳, מחצבת כפר גילעדי, ׳ישראבטון׳, שפיר ודרכים. מיקום מחצבות החברה, מפעלי הבטון ומפעל האספלט הינו באזור הדרום ועלויות השינוע היקרות יחסית של חומרי המחצבה וזמן חיי המדף המוגבל של הבטון המובא והאספלט למעשה יוצרים טווח פעילות של עד 40 ק״מ. באזור

הדרום קיימות מספר מחצבות המספקות חומרי גלם וכן מספר רב של מפעלים ליצור בטון כך שלמעשה התחרות בתחום הינה רבה. כחלק מהתמודדותה עם התחרות בתחום זה פועלת החברה, בין היתר, בהשקעה בציוד ובתהליכי הייצור לשם התייעלות, הרחבת סל המוצרים המוצע על ידה ולהבטחת איכות המוצרים המיוצרים על ידה

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

4.9. **עונתיות**

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

4.10. **חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה**

4.10.1. נכון למועד הדוח, חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה בתחום פעילות התעשייה הינם: (א) צמנט (מלט) - אותו רוכשת הקבוצה מחברת הר טוב; (ב) אגרגטים וחול מחצבה - מסופק לחברה על ידי מחצבת מיתרים; (ג) חול - מסופק לחברה על ידי מחצבות חול בדרום; (ד) חומרי נפץ לפעילות חציבה - אותם רוכשת החברה מחברת תעשיות חרושת חומרי נפץ (1997) בע"מ; (ה) סולר וחשמל.

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

4.10.2. בשנת 2019 היווה שיעור רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות מספקיה החיצוניים העיקריים (מעל 5% מסך עלות המכר בתחום הפעילות) כ- 27% מכלל רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות (בדומה לכ- 27% בשנת 2018).

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

4.11. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

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

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

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

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

4.12. **גורמי סיכון בתחום התעשייה**

4.12.1. <u>עמידה בתקינה של איכות הסביבה</u>

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			+

<u>תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל</u>

5.1. **מידע כללי על תחום הפעילות**

5.1.1. <u>כללי</u>

5.1.1.1. נכון למועד הדוח פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל באמצעות אורון נדל"ן (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 באר-שבע, ראשון לציון, אור יהודה, מבשרת ציון, ובמסגרת פעילותה גם מקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי) במקומות נוספים בארץ כמפורט בסעיף 5.8 להלן. יצוין כי פרויקטים מסוג תמ"א 38 מתאפיינים באי וודאות ביחס למועדי הביצוע ואף להתממשותם בפועל.

5.1.1.3. למועד הדוח לקבוצה 3 פרויקטים בהם נבנות 419 יחידות דיור ו- 3 פרויקטים בתכנון, לבניית 765 יחידות דיור (בעיקר פרויקטים של "מחיר למשתכן" כמפורט בסעיף 5.7 להלן).

5.1.2. <u>מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>

ככלל, פעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל כוללת מספר שלבים עיקריים אשר כוללים: (1) איתור קרקעות[1] או איתור פרויקטים בתחום התמ"א, לפי המקרה, ובדיקת כדאיות לרכישתן בהתאם לזיהוי אזורי ביקוש; (2) רכישת המקרקעין/התקשרות בהסכמי תמ"א עם הדיירים הנוכחיים, לפי המקרה, והשבחתם בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקטים במקרקעין; (3) התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן, ככלל, לקבלת שירותי Turn-key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר (בחלק מהפרויקטים של תחום זה בקבוצה הקבלן המבצע הינו חברת המגורים; לפרטים ראו סעיף 5.5 להלן); (4) התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה (לפרטים אודות היבטי המימון על פיהם נוהגת החברה לממן את פעילותה בתחום זה ראו סעיף 5.6 להלן); ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.

לפרטים אודות שינויים בתחום הפעילות ראו סעיף 5.1.3 להלן. לפרטים עיקריים אודות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל ראו סעיף 2.2.1 לעיל.

---

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

5.1.3. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

5.1.4. כפי שעולה מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2019 נמכרו 32 אלפי דירות חדשות (לעומת 22 אלפי דירות בשנת 2018). כמו כן נכון ליום 31, בדצמבר 2019 הסתכמו מספר הדירות שנמצאות בתהליכי בנייה לכ- 122.3 אלף (לעומת 115 אלף בשנת 2018). בחודשים ינואר עד דצמבר לשנת 2019 התחלות הבניה עמדו על כ- 50,830 יחידות דיור (לעומת כ- 51,950 בתקופה המקבילה אשתקד). כמו כן, במהלך התקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2019, הושלמה בנייתן של כ- 50,950 דירות, וזאת לעומת כ- 49,970 דירות בתקופה המקבילה אשתקד.

5.1.4.1. ליום 31.12.2019 הכנסותיה של החברה בתחום פעילות זה גדלו בשיעור של כ- 98% (בהשוואה ליום 31.12.2018), ובהתאמה, חל גידול ברווח הגולמי של החברה בתחום הפעילות. הגידול בפעילות נובע בעיקרו מפרויקט "סיגליות" של החברה בבאר שבע (ראו סעיף 5.7.1 להלן). בשנת 2019 נמסרו 55 יחידות דיור (כאשר בשנת 2018 לא נמסרו על ידי החברה יחידות דיור). להסברים בדבר תוצאות הפעילות ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2019 המצורף כפרק ב' לדוח התקופתי.

5.1.5. <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

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

5.1.5.1. **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: "**חוק המכר**"), המסדיר, בין היתר, את התחייבויותיה של הקבוצה לגבי אופי ואיכות הבניה, האחריות הניתנת לבנייה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, חובת אספקת הוראות תחזוקה, פיצוי בגין איחור במסירת דירות, תיקון אי התאמות בגין ליקויי בניה בתקופת הבדק, הבטחת כספם של הרוכשים (כמפורט להלן) וכיו"ב.

5.1.5.2. **חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974** - חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**") מטיל בנוסף לכל החובות מכוח חוק המכר, חובה על המוכר להבטיח את כספי הרוכש אשר שילם את התמורה לרכישת הדירה - עד למועד התקיימות תנאים מסוימים הרשומים בחוק הנ"ל. בין הוראות חוק הבטחת השקעות חלות החובות הבאות:

(א) <u>הבטחת כספי הרוכש</u> - הבטחת כספי הרוכש מתבצעת באמצעות מסירת ערבות בנקאית או לחילופין באמצעות פוליסת ביטוח על ידי המוכר לביטוח מלוא הסכומים שיתקבלו מהרוכש.

(ב) <u>חשבון בנק נפרד</u> - 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) <u>מינוי ממונה מטעם משרד השיכון</u> - 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) <u>אחריות הבנק</u> - 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) <u>קבלת אישורים</u> - בסיום עבודת הבנייה, על המוכר לקבל אישורים מכל הרשויות המוסמכות, לרבות עירייה, אישור מכון התקנים, רשות כיבוי אש וכל רשות מוסמכת אחרת.

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

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

5.1.5.4. **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 לחוק התכנון והבניה. כמו כן, קיימות מגבלות מכוח חוקי העזר השונים המתייחסות לאגרות ולהיטלי פיתוח, ובכלל כך היטלי סלילה, ביוב, מים וכיו"ב. לשינוי בתעריפים השפעה ישירה על עלויות הבנייה.

5.1.5.5. **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 כך חיבורן לרשת המים, החשמל וכיו"ב.

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

5.1.5.7. **רשות מקרקעי ישראל (לשעבר מנהל מקרקעי ישראל** (״רמ״י״) - מרבית שטחי המקרקעין בישראל מצויים בבעלות מדינת ישראל, קק״ל או רשות הפיתוח, באופן שחלקם מוחכרים בחכירה ארוכת שנים. על קרקעות אלו חלים הסכמים עם רמ״י. חכירה של מקרקעי רמ״י כרוכה לרוב בתשלומים שוטפים או חד פעמיים, לרבות דמי חכירה ודמי היוון, דמי היתר ודמי הסכמה וכן בהתחייבות לפתח את אזור הפרויקט מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין הצדדים.

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

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

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

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

5.1.6. <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>

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

5.1.7. מבנה התחרות בתחום והשינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום ראה סעיף 5.12 להלן.

5.1.8. שינויים במערך הספקים וחומי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 5.5 להלן.

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

5.2. **תמצית תוצאות (אלפי ש"ח)**

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2019	31.12.2018	*31.12.2017
	באלפי ש"ח		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	236,479	119,319	217,134
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	26,343	770	20,361
רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)	15,806	616	16,289
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	447,381	249,019	297,452
מדדים פיננסיים נוספים			
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	114.5	113.3	111.1

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

5.3. **נתונים מצרפיים**

נכון ליום 31.12.2019 לא היו פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה.

להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים בהקמה של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 (במאוחד):

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח	נתונים כספיים
מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	419
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות; באלפי ש"ח)	109,259
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח (*)	61,201
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	224
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	90

נתונים כספיים	פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח
24	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח (1.1.2019) ועד סמוך למועד הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

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

5.4. צבר הכנסות ומקדמות (באלפי ש"ח)

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
שנת 2020	רבעון 1	36,746	18,820
	רבעון 2	44,028	34,452
	רבעון 3	22,135	14,502
	רבעון 4	13,861	51,206
שנת 2021		--	--
שנת 2022		--	--
שנת 2023		--	--
שנת 2024 ואילך		--	--
סה"כ		**116,769**	**118,890**

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.

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. למיטב הערכת החברה, לקבוצה לא קיימת תלות בספק או בקבלן מסוים בתחום הפעילות וזאת בין היתר לאור העובדה כי לקבוצה יכולות ביצוע קיימות לבניית פרויקטים למגורים.

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. תנאי ההתקשרות כאמור נהוגים, בין היתר, גם בהתקשרות עם חברת המגורים, שהינה הקבלן העיקרי המבצע פרויקטים לאורון נדל"ן, כמפורט להלן.

להלן נתונים אודות התקשרויות עם קבלנים עיקריים בתחום עמם התקשרה החברה:

זיהוי הספק/קבלן המשנה	האם צד קשור [כן/לא]	היקף הרכישות מהספק בשנת 2019 (אלפי ש"ח)	משקל הספק ביחס לכלל הרכישות התחום	תלות מיוחדת בספק	נושאים נוספים
חברת המגורים	כן	104,598	44%	לא	--

5.6. **פרויקטים של הקבוצה שאינם פרויקטים מהותיים מאוד**

כאמור, למועד הדוח נוהגת הקבוצה לרכוש זכויות במקרקעין עליהם ייבנו הפרויקטים, על פי הסכמי פיתוח, חכירה או רכישה עם המנהל או עם בעלים פרטיים, או להתקשר בפרויקטים לפינוי בינוי (תמ"א 38), לפי העניין. הפרויקטים של החברה הינם בהיקפים שונים ונעים בין עשרות יח"ד למאות יח"ד

הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין, כמו גם את שאר פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הון עצמי ומימון חיצוני מתאגידים פיננסיים. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי כאמור נע בין 15%-30% בשלב רכישת המקרקעין ופוחת בשלב ההקמה. ככלל, הסכמי המימון נערכים בשיטת "ליווי סגור", במסגרתם תקבולי הרוכשים מופקדים בחשבונות ליווי סגורים המיועדים לשימוש לטובת הפרויקט בלבד, בהתאם לתנאי הסכם המימון, ובכלל כך באמצעותם משולמות הוצאות הפרויקט לאחר אישור מפקח מטעם הגורם המממן. עודפים בפרויקטי משתחררים בהתאם לקצב התקדמות שלבי הביצוע והמכירה) ראו גם סעיף 5.7 להלן. כמו כן, בהתאם להסכמי המימון משעבדת הקבוצה את מלוא זכויותיה במקרקעין שבגינן ניתן המימון וכן את כל זכויותיה בחשבונות כאמור, לרבות זכויות לקבלת תקבולים מרוכשי דירות. לרוב, הסכמי המימון כוללים גם מסגרת ערבויות על פי חוק מכר לרוכשי דירות. בנוסף, לצורך העמדת המימון על ידי הבנק המממן מעמידה החברה ערבות מוגבלת בסכום לטובת הפרויקט.

נכון למועד הדוח לקבוצה 2 פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד, בהם נבנים 135 יחידות דיור. לפרטים אודות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ראו סעיף 0 להלן.

5.6.1. <u>פרויקטים בהקמה</u>

להלן פרטים אודות הפרויקטים שהינם בשלבי הקמה שונים נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ו/או במועד הסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2019 - 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 31.12.19	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.19	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בפרויקט - לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									סמוך למועד הדוח	ליום 31.12.19	ליום 31.12.18							
Concept מגדל העמק	מגדל העמק	פבר-14	דצמ-17	יוני 2020	80%	88	114	85%	85	81	52	7	88,609	76,250	15%	12,359	14%	12,359
רמות קוטג'ים	באר שבע	מאי-16	אוג'-18	יוני 2020	80%	47	162	69%	42	41	21	6	94,211	87,118	15%	7,093	8%	20,454

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.19				יתרת עלויות צפויה בפרויקט	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ			הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31.12.19			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזים מחייבים ליום 31.12.19			הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.20 עד למועד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.19	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.18	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים שטרם הוכרו		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
										יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מקדמות שנתקבלו (א)						
Concept מגדל העמק	10,930	46,467	3,023	1,978	13,852	8,224	8,496	8,400	68,198	5,665	-	8,295	8,295	9,697	20,411	2,726	14%
רמות קוטג'ים	36,790	29,022	2,829	1,033	17,444	11,662	12,062	12,420	56,555	9,899	-	12,051	12,051	14,435	37,656	2,488	8%

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

5.6.3. <u>פרויקטים שהסתיימו</u> - להלן פרטים אודות פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2019.

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע/ התקשרות בהסכם רכישה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
Concept אשכולות	אשכולות	אוג-13	דצמ-15	רבעון 2 2019	80%	40	171	2,025	55,855	2,927	47,995	(902)	7,860	-	14%	-	9,027
Concept קריית ביאליק	קרית ביאליקת	דצמ-15	ספט-16	רבעון 1 2019	80%	44	118	5,875	64,014	6,862	63,193	(987)	821	-	1%	13,274	12,172

5.6.4. <u>מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים</u> (אלפי ש"ח)

שם	מידע על אשראי לליווי פרויקט										קבלן ביצוע			
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן 31.12.19	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse [כן/לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על יד יקבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר]
Concept מגדל העמק[2]	6,350	6,350	88,736	28,156	95,086	לא	P+1.5%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה
רמות קוטג'ים ב"ש[3]	30,000	22,510	96,788	52,763	126,788	לא	P+0.8%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה

[2] 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 ערבויות למשרד הבינוי והשיכון (להלן ובהתאמה: "**מסגרת האשראי**" ו-"**ההסכם**"). על פי תנאי ההסכם מסגרת האשראי תפרע לא יאוחר מיום 14 באפריל 2016, יחד עם זאת, היא מוארכת מעת לעת בהתאם להתקדמות המכירות בפרויקט וקבלת תקבולי הדיירים. כמו כן, במסגרת ההסכם התחייבה חברת גילי ויואל והשקיעה הון עצמי בסך של 4 מיליון ש"ח לצורך רכישת הזכויות. ההסכם כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי של מסגרת האשראי בקרות אירועים מסוימים כמקובל בהסכמים מסוג זה. בנוסף, העמידה חברת גילי ויואל לבנק את הבטחונות המפורטות להלן: שעבוד על מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות הקיימות לחברת גילי ויואל במקרקעין והכספים המגיעים לה מכוח חוזה הפיתוח והסכם הבנייה; משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין; שעבוד קבוע על חשבונות הפרויקט; ערבות של החברה להבטחת התחייבויותיה של חברת גילי ויואל (לעניין זה יצוין, כי העילות להעמדה לפירעון מיידי חלים גם על הערבים). בנוסף, בחודש יוני 2018 נחתם הסכם ליווי בקשר עם הפרויקט, במסגרתו מועמדים לחברה מסגרת אשראי של 20 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות לפי חוק המכר של כ- 65 מיליון ש"ח וכן 2.5 מיליון ש"ח עבור מיסים, אגרות והיטלים וכיו"ב.

[3] אורון נדל"ן התקשרה 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 מוארכת מעת לעת בהתאם להתקדמות הפרויקט וקבלת תקבולים מדיירים. במסגרת ההסכם התחייבה הקבוצה להשקיע הון עצמי בסך של כ- 5,000 אלפי ש"ח לצורך רכישת הזכויות. הקבוצה השלימה את ההשקעה בהון העצמי בהיקף האמור. בחודש אוקטובר 2018 נחתם הסכם ליווי בקשר עם הפרויקט, במסגרתו מועמדים לחברה מסגרת אשראי של 30 מיליון ש"ח ומסגרת ערבויות לפי חוק המכר של כ- 67 מיליון ₪.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, ובכלל כך מועדי סיום בנייה, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ויתרת עודפים צפויה בפרויקטים, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת החברה בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק הקיימים כיום; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת החברה בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי ו/או התפעולי שצוין על ידי החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ניתוחי רגישות לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינוים במחיר המכירה										
שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%
Concept מגדל העמק	3,555	4%	3,140	3.5%	2,726	3.1%	2,311	2.6%	1,816	2.1%
רמות קוטג'ים ב"ש	3,693	3.9%	3,091	3.3%	2,488	2.6%	1,815	2%	1,283	1.4%
סה"כ	**7,248**	**4%**	**6,231**	**3.4%**	**5,124**	**2.9%**	**4,196**	**2.3%**	**3,179**	**1.7%**

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינוים בתשומות הבנייה									
	השפעת עליה של 10% במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
	הרווח הגולמי	שיעור ב%	הרווח הגולמי	שיעור ב%	הרווח הגולמי	שיעור ב%	הרווח הגולמי	שיעור ב%	הרווח הגולמי	שיעור ב%
Concept מגדל העמק	1,640	1.9%	2,183	2.5%	2,726	3.1%	3,268	3.7%	3,811	4.3%
רמות קוטג'ים ב"ש	1,004	1.1%	1,746	1.9%	2,488	2.6%	3,230	3.4%	3,972	4.2%
סה"כ	**2,644**	**1.4%**	**3,929**	**2.1%**	**5,214**	**2.9%**	**6,498**	**3.6%**	**7,783**	**4.3%**

5.7. פרויקטים מהותיים מאוד

נכון ליום 31.12.2019, לחברה 4 פרויקטים מהותיים מאוד כהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, כפי שהתפרסמה בפברואר 2016: (1) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 284 יחידות דיור בשכונת סיגליות בבאר שבע; (2) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת 176 יחידות דיור במבשרת ציון (טרם התקבלו היתרים ובכלל כך טרם החל שיווק בפרויקט כאמור); (3) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 390 יחידות דיור בראשון לציון (צריפין); ו- (4) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 199 יחידות דיור באור יהודה. להלן יוצגו פרטים אודות הפרויקטים:

5.7.1. <u>פרויקט בשכונת סיגליות בבאר שבע</u>

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" (במחיר למ"ר שלא יעלה על 7,389 ש"ח ביחס ל-115 יח"ד ו- 7,289 ש"ח ביחס ל-112 יח"ד) והיתר בשוק החופשי
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	80%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	החזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	01/12/2016

שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	20,026 מ״ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	12/2020
מועד תחילת שיווק (בפועל)	12/2018
מועד סיום שיווק (בפועל)	12/2020
הסכמים עם קבלני ביצוע	חברת המגורים שבבעלות הקבוצה
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	09/2018
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	מחיר למשתכן
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	שכונת הסיגליות הינה שכונה חדשה שבכללותה מפותחת במלואה על ידי משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עיריית באר שבע והחברה הכלכלית.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו״ב)	--

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

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט סיגליות (פרויקט ״מחיר למשתכן״ בבאר שבע) ליום 31.12.2019			
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	--	--
שטחי מסחר	ל.ר	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר	--	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

	שנת 2019				**לשנה שנסתיימה ביום**	
	כל התקופה	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**	**2018**	**2017***
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות לשנה בגין הקרקע בתום התקופה	--	--	--	--	--	56,267
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	1,015	252	211	521	6,565	165
עלויות מצטברות בגין בנייה	127,923	46,097	31,888	32,672	12,560	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	--	--	--	--	1,018	1,213
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	--	--	--	--	--	--
סה״כ עלות מצטברת	128,938	46,350	32,099	33,193	20,143	57,645
סה״כ עלות מצטברת בספרים	128,938	46,350	32,099	33,193	20,143	57,645
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,103	5,132	5,385	5,596	6,117	12,682
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	47,703	76,511	122,608	154,496	187,168	188,186
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--	--	--	1,018
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	62%	52%	36%	23%	7%	0%
מועד השלמת בנייה צפוי**	12/2020	12/2020	12/2020	12/2020	02/2021	02/2021

*מספרי ההשוואה בשנת 2017 כוללים תוצאות כספיות ע״פ תקן דיווח כספי בינלאומי IERS18 ולא כוללים אימוץ מוקדם של IFRS15.

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

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2019	130,963	144,315
שנת 2020	79,048	65,696
שנת 2021	--	--
שנת 2022	--	--
שנת 2023	--	--
שנת 2024 ואילך	--	--
סה"כ	**210,011**	**210,011**

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

שיווק הפרויקט

		שנת 2019					שנת 2018	שנת 2017
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	175	33	36	33	73	32	--
	יחידות דיור (מ"ר)	20,970	3,929	4,396	3,971	8,674	3,667	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	175	33	36	33	73	32	--
	מחיר ממוצע (מ"ר)	8,364	8,364	8,587	8,575	8,425	8,314	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	207	207	174	138	105	32	--
	יחידות דיור (מ"ר)	24,637	24,637	20,708	16,312	12,341	3,667	--
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	8,467	8,467	8,487	8,461	8,391	8,314	--
	יחידות דיור (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	301,343	301,343	301,343	301,343	301,343	299,913	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	210,011	210,011	176,870	138,857	104,583	30,949	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	73%	73%	61%	49%	37%	11%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	77	77	110	146	179	252	--
	יחידות דיור (מ"ר)	10,433	10,433	14,362	18,758	22,729	31,404	--
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		23,463	--	--	--	--	226,522	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפרט לפי שימושים; כמות יחידות/מ"ר)		19	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		8,616	--	--	--	--	--	--

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	301,343	299,913	283,133
עלויות פרויקט צפויות	259,592	257,209	254,136
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	41,751	42,704	28,997
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	17,728	280	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	24,023	42,424	28,997
שיעור רווח גולמי גולל צפוי בפרויקט (%)	13.8%	14.1%	10.2%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	8,739	8,611	8,334

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

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

	השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	33,156	28,590	24,023	19,456	14,890
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	19,253	21,638	24,023	26,408	28,793

מימון ספציפי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2019	מוצג כהלוואה לזמן קצר	50,770 אלפי ₪
	31.12.2019	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	--
	31.12.2018	מוצג כהלוואה לזמן קצר	44,013 אלפי ₪
	31.12.2018	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	--
מוסד מלווה			תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			1.05.2017
סה"כ מסגרת			75,000 אלפי ₪
מתוכה יתרה שטרם נוצלה			24,230
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים + 1%
מועדי פירעון קרן וריבית			12/2021
תניות פיננסיות מרכזיות			--
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]			עמידה ביעדי מכירות והתקדמות ביצוע
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			לא

בטחונות	משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט וערבות חברה האם המוגבלת לסכום של 50 מליון שקלים

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2019
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק המממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	50,770
	דרגה שנייה	--	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	50,770

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	41,751
התאמות לעודפים, סה"כ	19,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	60,751
מועד צפוי למשיכת עודפים	שנת 2020
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת על ידי הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות

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

5.7.2. **<u>פרויקט במבשרת ציון</u>**

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 (במחיר למ"ר שלא יעלה על 10,188 ש"ח), והיתרה במכירה לשוק החופשי
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	80%
מבנה ההחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	החזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	8 במאי 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	13,612 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	12/2023
מועד תחילת שיווק (מתוכנן)	12/2020
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	12/2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם (הפרויקט יבוצע על ידי חברת המגורים שבבעלות הקבוצה)
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)*	01/2021
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)	--

* יודגש כי למועד הדוח החברה פנתה לוועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל" בבקשה לקבלת היתר הכולל אפשרות לתוספת יחידות דיור אשר תשווקנה בשוק החופשי. הוועדה המקומית אישרה את הבקשות להיתר שהוגשו בגין הפרויקט אולם ללא האפשרות לתוספת יחידות דיור כאמור. יצוין, כי למועד הדוח הגישה החברה, בשיתוף עם יזמים נוספים בשכונת הפרויקט, ערר על החלטת הוועדה המקומית לוועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה במחוז ירושלים. בהתאם, אין כל וודאות לכך שתתאפשר תוספת יחידות דיור כאמור. עוד יצוין, כי למועד הדוח טרם החל שיווק הפרויקט.

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

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט מבשרת ציון (פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון) ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	19,800	176	--
שטחי מסחר	אין	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	אין	--	--
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	22,437	211	--
שטחי מסחר	אין	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	אין	--	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

	שנת 2019				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**	**2018**	**2017***
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	45	-	26	1	--	70,739
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	771	271	436	56	695	178
עלויות מצטברות בגין בנייה	57	--	57	--	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,032	544	537	535	2,152	744
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת	2,904	815	1,055	591	2,847	71,661
סה"כ עלות מצטברת בספרים	2,904	815	1,055	591	2,847	71,661
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	17,076	17,084	17,355	17,791	17,847	18,542
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	150,284	150,284	150,284	150,341	150,341	150,341
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	3,142	3,558	4,102	4,639	5,174	7,325
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי**	12/2023	12/2023	12/2023	12/2023	12/2023	12/2023

***מספרי ההשוואה בשנת 2017 כוללים תוצאות כספיות ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IERS 18 ולא כוללים אימוץ מוקדם של IFRS15.**

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

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	294,718	294,718	253,093
עלויות פרויקט צפויות	252,403	248,102	228,073
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	42,315	46,616	25,020
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	--	--	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*	42,315	46,616	25,020
שיעור רווח גולמי גולל צפוי בפרויקט (%)	14.4%	15.8%	9.9%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר *	14,557	14,557	12,782

* העלייה ברווח הגולמי ובמחיר הממוצע למטר בשנים 2019 ו 2018 לעומת שנת 2017 נובעת בעיקר מכוונתה של החברה לפעול לקבלת תוספת שבס המאפשרת תוספת בנייה של יחידות דיור במכירה חופשית שצפויה להגדיל את רווחיות הפרויקט ואת המחיר הממוצע למטר ליחידת דיור, אך יובהר כי אין כל וודאות לכך שתתאפשר הגדלת זכויות הבניה כאמור.

יודגש כי הערכות החברה בדבר הכנסות צפויות, עלויות צפויות, רווח גולמי צפוי וקבלת תוספת שב"ס כאמור כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, לרבות בשים לב לכך שטרם התקבלו היתרים. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.6.4 סיפא לעיל.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

	השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	71,786	57,050	42,315	27,579	12,843
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	27,280	34,798	42,315	49,832	57,349

מימון ספציפי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2019	מוצג כהלוואה לזמן קצר	55,151
	31.12.2018	מוצג כהלוואה לזמן קצר	55,148
מוסד מלווה			תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			01/06/2017
סה"כ מסגרת			55,000 אלפי ש"ח
מתוכה יתרה שטרם נוצלה			--
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים+1%
מועדי פירעון קרן וריבית			פתיחת חשבון ליווי

תניות פיננסיות מרכזיות	--
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]	--
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
בטחונות	משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם מוגבלת לסכום 60 מיליון שקלים

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2019
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק המממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	57,642
	דרגה שנייה	--	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	57,642

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	42,315
התאמות לעודפים, סה"כ	15,955
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	58,270
מועד צפוי למשיכת עודפים	שנת 2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק לפי קריטריונים של התקדמות הביצוע והתקדמות השיווק

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

5.7.3. **<u>פרויקט בראשון לציון (צריפין)</u>**

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	ראשון לציון "נוריות"
מיקום הפרויקט	ראשון לציון
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 390 יח"ד מהם 312 יח"ד במסגרת מסלול מחיר למשתכן (במחיר למ"ר שלא יעלה על 9,980 ש"ח ביחס ל- 173 יח"ד ו-9,088 ש"ח ביחס ל-139 יח"ד) והיתרה בשוק החופשי. סך כ- 1,700 שטחי מסחר
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	80%
מבנה ההחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	אחזקה 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	ספט-19
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	--
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	דצמ-23
מועד תחילת שיווק (מתוכנן)	ינו-21
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	דצמ-23
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם (הפרויקט יבוצע על ידי חברת המגורים שבבעלות הקבוצה)
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)*	ינו-21
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי עיריית ראשון לציון
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	לא ידוע

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

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט מבשרת ציון (פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון) ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	46,334	390	--
שטחי מסחר	2,878	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--
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	--	--
שטחי מסחר	ל.ר	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר	---	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

	שנת 2019					**לשנה שנסתיימה ביום**	
	כל התקופה	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**	**2018**	**2017***
עלויות שהושקעו							
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	180,824	--	--	--	--	--
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	9	--	--	--	--	--

	שנת 2019				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2018	2017*
עלויות מצטברות בגין בנייה		--	--	--	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	691	--	--	--	--	--
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)		--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת	181,525	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת בספרים	181,525	--	--	--	--	--
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	12,756	--	--	--	--	--
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	311,157	--	--	--	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	8,083	--	--	--	--	--
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי**	12/2023	--	--	--	--	--

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

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	570,922	--	--
עלויות פרויקט צפויות	513,520	--	--
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	57,402	--	--
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	--	--	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*	57,402	--	--
שיעור רווח גולמי גולל צפוי בפרויקט (%)	10.0%	--	--
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר *	12,322	--	--

יודגש כי הערכות החברה בדבר הכנסות צפויות, עלויות צפויות, רווח גולמי צפוי וקבלת תוספת שב"ס כאמור כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, לרבות בשים לב לכך שטרם התקבלו היתרים. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.6.4 סיפא לעיל.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

	השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	114,494	85,948	57,402	28,856	310
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	114,494	85,948	57,402	28,856	310

מימון ספציפי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2019	מוצג כהלוואה לזמן קצר	168,099
	31.12.2018	מוצג כהלוואה לזמן קצר	--
מוסד מלווה			תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			12/12/2019
סה"כ מסגרת			172,000
מתוכה יתרה שטרם נוצלה			3,901
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים + 1%
מועדי פירעון קרן וריבית			האשראי ייפרע עד ליום 21/12/2021 (סכום של כ- 15.6 מיליון ₪ מתוך ההלוואה נפרע בתוך 3 חודשים ממועד ההלוואה) ותשלומי הריבית משולמים מדי רבעון.
תניות פיננסיות מרכזיות			הלוואות הבעלים עד לגובה הגרעון בהון העצמי של הלווה, תחשבנה נחותות לאשראים ולחובות הלווה לבנק בגין המימון לרכישה. למועד הדוח עודף הלוואות הבעלים על הגרעון בהון העצמי של הלווה עומד על 95 מיליון ₪.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]			--
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			לא
בטחונות			משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם מוגבלת לסכום 200 מיליון שקלים.

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2019
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	179,500
	דרגה שנייה	--	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק הממן	179,500

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	57,402
התאמות לעודפים, סה"כ	29,200
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	86,602

מועד צפוי למשיכת עודפים	שנת 2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת על ידי הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות

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

5.7.4. **<u>פרויקט אור יהודה</u>**

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	אור יהודה
מיקום הפרויקט	צומת סביון, אור יהודה
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 199 יח"ד מהם 113 יח"ד במסגרת מסלול מחיר למשתכן (במחיר למ"ר שלא יעלה על 8,787 ש"ח), 6 יח"ד לדיור ציבורי והיתרה בשוק החופשי. סך כ- 1,100 מ"ר שטחי מסחר
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	80%
מבנה ההחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	אחזקה 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	נוב-19
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	דצמ-23
מועד תחילת שיווק (מתוכנן)	ינו-21
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	דצמ-23
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם (הפרויקט יבוצע על ידי חברת המגורים שבבעלות הקבוצה)
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)*	ינו-21
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי עיריית אור יהודה
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	--

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

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט מבשרת ציון (פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון) ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	23,509	199	--
שטחי מסחר	1656	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	26,816	248	--
שטחי מסחר	1656	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר	--	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

	שנת 2019				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2018	2017*
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	8,620	--	--	--	--	--
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	--	--	--	--	--	--
עלויות מצטברות בגין בנייה	--	--	--	--	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	41	--	--	--	--	--
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת	8,660	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת בספרים	8,660	--	--	--	--	--
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	96,456	--	--	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,908	--	--	--	--	--
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	164,979	--	--	--	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	5,066	--	--	--	--	--
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי**	12/2023	--	--	--	--	--

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

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	321,851	--	--
עלויות פרויקט צפויות	281,069	--	--
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	40,781	--	--
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	--	--	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*	40,781	--	--
שיעור רווח גולמי גולל צפוי בפרויקט (%)	12.67%	--	--
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר *	13,691	--	--

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

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

	השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	72,966	56,874	40,781	24,689	8,596
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	72,966	56,874	40,781	24,689	8,596

מימון ספציפי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2019	מוצג כהלוואה לזמן קצר	--
	31.12.2018	מוצג כהלוואה לזמן קצר	--
מוסד מלווה			גוף מוסדי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			פברואר 2020
סה"כ מסגרת			היקף האשראי, הפוליסות והערבויות הכולל על פי הסכם מסגרת אשראי ערבויות ופוליסות חוק מכר לצורך מימון הפרויקט הינו בסכום כולל של כ-337 מיליון ₪.
מתוכה יתרה שטרם נוצלה			325,000
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים + 1%
מועדי פירעון קרן וריבית			4/08/2021
תניות פיננסיות מרכזיות			ההון העצמי המוחשי (הון בניכוי נכסים בלתי מוחשיים וחייבים בעלי עניין ובתוספת התחייבויות נטו לחברה האם) יהיה חיובי. למועד הדוח, ההון העצמי המוחשי של הלווה עומד על 87 מיליון ₪.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]			--
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			--
בטחונות			משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות קבוצת אורון.

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2019
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	--
	דרגה שנייה	--	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק הממן	--

לאחר תאריך המאזן חתמה החברה עם חברת הביטוח הפניקס הסכם למימון רכישת הקרקע. לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 6 בפברואר 2020.

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	40,781
התאמות לעודפים, סה"כ	--
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	40,781
מועד צפוי למשיכת עודפים	שנת 2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת על ידי הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות

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

5.8. **<u>מידע אודות משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית</u>**

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

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	משך הזמן מתחילת ביצוע ההתחתמות	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש *
1	תל-אביב [ראו גם סעיף 5.8.2 להלן]	פינוי בינוי	72	172	כ-87% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	לקראת אישור התוכנית	30חודשים	10 חודשים
2	גבעת אולגה [ראו גם סעיף 5.8.2 להלן]	פינוי בינוי	36	274	כ-97% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	לקראת אישור התוכנית	24חודשים	6-10 חודשים
3	יבנה	פינוי בינוי	48	206	כ-80% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	לקראת הגשה לוועדה המקומית	20חודשים	6-10 חודשים
4	בת ים	פינוי בינוי	72	267	כ-70% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	תב"ע מאושרת חלקית. הוגשה תוכנית איחוד וחלוקה לוועדה המקומית	12חודשים	12חודשים
5	בת ים	פינוי בינוי	61 וכן 13 חנויות	248	כ-70% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	הוגש לאישור הוועדה המקומית	12חודשים	10חודשים
6	בת ים	פינוי בינוי	76 וכן 13 חנויות	320	בשלבי חתימת הסכם מחייב עם הדיירים	לקראת הגשה לוועדה המקומית	--	12חודשים
7	הוד השרון	פינוי בינוי	32	98	כ-80% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	לקראת הגשה לוועדה המקומית	36חודשים	10חודשים
8	תל אביב	פינוי בינוי	180	450	בחלק מהבניינים חתמו 80% על הסכם מחייב ובחלק טרם החלה ההחתמה	לקראת התחלת תכנון	20חודשים	18חודשים

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

5.8.2. <u>פרטים נוספים אודות פרויקטים מהותיים בתחום התחדשות עירונית</u>

להלן פרטים אודות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית אשר שיעור החתימות בהם גבוה מ-75% וקבלת היתר צפויה במהלך 3 השנים הקרובות**:

שם הפרויקט ומיקומו	סוג הפרויקט	התליות עיקריות לביצוע הפרויקט	שיעור חתימות, מצב תכנוני וצפי לתחילת בנייה.	העלויות הכרוכות בפינוי דיירים (כולל הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים ויועצים), במ' ₪	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ושאינם חתומים	שטח דירה ממוצע נוכחי לדיירים קיימים במ"ר	שטח דירה ממוצע עתידי לדיירים קיימים במ"ר	אומדן הכנסות במיליוני שקלים	אומדן רווח גולמי צפוי במיליוני שקלים
השלום 87-89 תל אביב	סה"כ 172 יח"ד, מתוכן 100 יח"ד לשווק	אישור התב"ע, ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה ו 100% חתימות	87% חתימות, יש לקבל אישור לתב"ע, צפי התחלת בנייה, נובמבר 2021	14	2	58	83	228	52
הגדוד העברי אולגה	סה"כ 274 יח"ד, מתוכן 238 יח"ד לשווק+500 מ"ר מסחר	אישור התב"ע, ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה ו 100% חתימות	97% חתימות, יש לקבל אישור לתב"ע, צפי לקבלת היתר אוגוסט 2021	6	8	79	97	379	82

(**) **המידע אודות משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש ומועד קבלת ההיתר הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומטבע הדברים תלוי בגורמים שאינם בשליטת הקבוצה, ובכלל כך בדבר קבלת הסכמות הדיירים שטרם חתמו וקבלת אישורים סטטוטוריים. בהתאם, הערכות אלה יכול שישתנו באופן מהותי מהמפורט לעיל ואין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש**.

5.9. **לקוחות**

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 דיור). 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 במשרד 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 5.1.5.1 לעיל, במהלך תקופת הבדק אחראית הקבוצה (באמצעות הקבלן המבצע) על תיקון ליקויים. החברה הפרישה בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2019 סך של כ- 190 אלפי 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 2019 וליום 31 בדצמבר 2018 הסתכמה לסך של כ- 206 מיליון ש"ח וכ- 70 מיליון 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):

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סך הכל
נכסים שוטפים	466,533	267,209	199,324
התחייבויות שוטפות	312,094	223,255	88,839
עודף (חוסר) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	154,439	43,954	110,485

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 אורון נדל"ן 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 יחה"ד 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. ב

5.13. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

ככלל, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים. יחד עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה יש השפעה על הפרויקטים של הקבוצה, כגון: בין יתר התנאים לקבלת היתרי החפירה והדיפון והיתרי הבניה, על המבקשים את ההיתרים האמורים, הקבוצה (באמצעות חברות בנות), להתחייב להבטחת שמירה על דיני איכות הסביבה, בשלב הבניה ובשלב השימוש בנכס. בנוסף, הפרת דינים הנוגעים לאיכות הסביבה ואשר חלים על הקבוצה עלולה להביא להוצאת צו הפסקת עבודה כנגד המפרים; על הקבוצה לפעול לנטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה כגון רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע וכדומה. נכון למועד הדוח, חברות הקבוצה עומדות בכל ההוראות והדרישות בקשר עם הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים.

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

5.14. **הסכמים עם בעלי מניות באורון נדל"ן**

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

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

5.15. **גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים**

<u>שינויי חקיקה</u>

כאמור בסעיף 5.1.5 לעיל, פעילותה של החברה מושפעת מהוראות דין שונות, ובהם חוק הבטחת השקעה וחוק המכר, אשר נועדו להגן על רוכשי הדירות. שינויי חקיקה, בין היתר, אשר יובילו להרחבת ההגנה הקיימת כיום על רוכשי הדירות, עלולה להוביל למגבלות נוספות החלות על פעילותה של הקבוצה בתחום זה, ובהתאמה, לפגוע בתוצאותיה העסקיות.

<u>סיכוני יזמות</u>

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. <u>אי קבלת היתרים</u>

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. <u>אי עמידת הקבוצה בהסכמי מימון ו/או אי התקשרות בהסכמי מימון ביחס לפרויקטים שביצועם טרם החל</u>

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 מיידי של הסכמי המימון ולעיכוב ביצוע הפרויקט. בנוסף, בפרויקטים שביצועים 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. <u>מדיניות ממשלה ותנודתיות בענף הבנייה</u>

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.

5.15.4. <u>גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה</u>

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.

5.15.5. <u>אירועים הקשורים לביטחון או בריאות הציבור בישראל ובעולם</u>

אירועים בעלי השפעה שלילית על בטחון או בריאות הציבור בישראל או בעולם עלולים להשפיע לרעה על המצב הכלכלי, הפיננסי ו/או העסקי של הקבוצה. לאחרונה התפרץ בסין נגיף הקורונה אשר, נכון למועד הדוח, ממשיך ומתפשט במדינות נוספות בעולם בהן ישראל, ומעורר חוסר וודאות וחוסר יציבות גלובלי ומקומי. בטווח המיידי נסחרים השווקים בירידות חדות יחסית, וקיים חשש למיתון בפעילות הכלכלית הגלובלית. חוסר היציבות בשווקים הגלובליים, כמו גם בישראל, על רקע התפשטות נגיף הקורונה והסיכון למיתון עלול להוביל להאטה בקצב שיווק הפרויקטים, עליה בעלויות מימון וקושי בקבלת תנאי מימון נוחים, באופן שעלול להשפיע לרעה על ענף הנדל"ן למגורים ופעילות הקבוצה בתחום. לפרטים נוספים אודות משבר הקורונה ראו סעיף 2.2.1 לדוח.

מובהר כי ההערכות וההשערות המפורטות לעיל בדבר נגיף הקורונה והשפעותיו האפשריות מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה.

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

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

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

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

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

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

למעוד הדוח, החברה, לרבות חברות הבנות, שוכרות משרדים בבאר שבע, ובפארק העסקים בקיסריה. סה"כ הקבוצה שוכרת משרדים בשטח כולל של כ-3,000 מ"ר באותם ערים לצורך פעילותה העסקית. הוצאות החברה מסתכמות בהיקפים לא מהותיים. לפרטים אודות התקשרותה של החברה בהסכמי שכירות בקשר עם המשרדים בבאר שבע ובפארק העסקים בקיסרה, עם בארות אנרגיה בע"מ שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטת בעלי השליט החברה, ראו באור 28(ד), בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

6.4. לפרטים אודות זכויות במקרקעין בישראל בהם מחזיקה החברה ואשר מסווגים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 כמלאי ראה סעיף 5 לעיל.

לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה ראה באור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

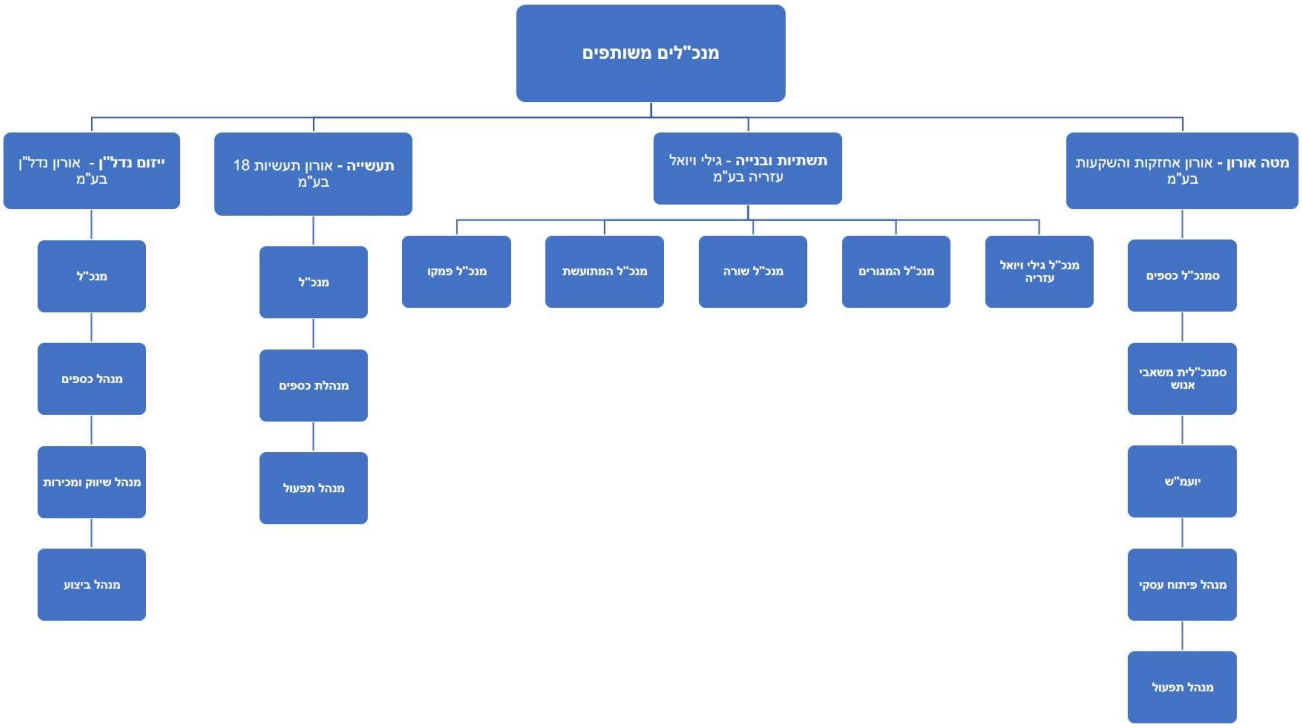
7. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מועסקים בחברה 366 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018-2019:

תחום פעילות	31.12.2019	31.12.2018
קבלנות	216	193
נדל"ן יזמי למגורים	19	20
תעשיה	108	102
הנהלה ומטה	23	24
סה"כ	**366**	**339**

סמוך למועד הדוח עובדים בחברה כ- 357 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 תקנה 21 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים המצורף לדוח תקופתי זה.

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

7.2.4. <u>אנשי מפתח</u>

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. <u>הון חוזר</u>

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

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)
	באלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	753,209	271,620	481,589
התחייבויות שוטפות	668,427	223,255	444,619
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	84,782	48,365	36,970

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

9. <u>נכסים לא מוחשיים</u>

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 31.12.2019 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

10. <u>מימון, אשראי והשקעות</u>

10.1. החברה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות הון עצמי (על ידי ההון העצמי וההון החוזר של החברה), באמצעות מימון מתאגידים פיננסיים 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 2019 (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) (באלפי ש"ח):

		שיעור ריבית ממוצעת משוקללת	שיעור ריבית אפקטיבית
הלוואות לזמן קצר			
מקורות בנקאיים	ריבית משתנה על בסיס פריים	2.75%	2.75%
הלוואות לזמן ארוך			
מקורות בנקאיים	ריבית משתנה על בסיס פריים	2.75%	2.75%
אגרות חוב	ריבית נומינלית קבועה	4.8%	5.2%

10.3. **אשראי בריבית משתנה**

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2019 וסמוך למועד הדוח:

מטבע בו ניתן האשראי	יתרה סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית סמוך למועד הדוח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2019
שקל	381,461	3.35%-2.5%	321,040	3.35%-2.5%

10.4. **אשראי שהתקבל מיום 31.12.2019 ועד סמוך למועד פרסום הדוח**

מיום 31 בדצמבר, 2019 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נטלה החברה אשראי כספי בהתאם למסגרות הון חוזר שהועמדו לחברה כמפורט בסעיף 10.5 להלן וכן כמפורט להלן:

ביום 6.2.2020 בעקבות זכייתה של החברה (באמצעות חברת הבת, אורון נדל"ן לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ, ח.פ 514076637, (להלן: "הלווה") בפרויקט מחיר למשתכן בראשון לציון, הלווה התקשרה עם תאגיד בנקאי בישראל בהסכם לפיו, יועמד ללווה מסגרת אשראי וערבויות לצורך מימון חלקי של רכישת הזכויות בפרויקט כאמור וביצועו ("ההסכם"). היקף האשראי הכולל הינו בסכום כולל של כ- 172 מיליון ש"ח, והריבית בגין האשראי מחושבת לפי ריבית הפריים ובתוספת מרווח שבין 0.5% ל- 1.5%. האשראי המועמד ללווה על פי ההסכם ייפרע עד ליום 21.12.2021 (סכום של כ- 15.6 מיליוני ש"ח מתוך ההלוואה ייפרע בתוך שלושה חודשים) ותשלומי הריבית משולמים מדי רבעון.

10.5. **מסגרות אשראי**

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, סך מסגרות האשראי (שאינן משויכות לפרויקטים) שקיבלו חברות הקבוצה מתאגידים בנקאיים הסתכם לסך של כ-82 מיליוני ש"ח מתוכו, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, נוצל סך של כ- 49 מיליון ש"ח (לעומת כ- 106 מיליוני ש"ח וכ-78 מיליוני ש"ח, בהתאמה, בשנת 2018). נכון לסמוך למועד הדוח סך מסגרות האשראי האמורות עמד על כ-206 מיליון ש"ח, מתוכו נוצל בסמוך למועד הדוח כאמור סך של כ- 151 מיליוני ש"ח. בגין אשראי מנוצל משלמות חברות הקבוצה ריבית משתנה על בסיס הפריים בשיעור הנע בין 2.75% לבין 3.25%.

10.5.1. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה במהלך תקופת הדוח, שהינה הלוואה מהותית, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2019 המצורף כחלק ב' לדוח זה.

10.6. **הלוואות מהותיות**

לפרטים אודות הסכמי מימון לפרויקטים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן היזמי, ביחס לפרויקט "מחיר למשתכן" בשכונת סיגליות בבאר שבע, פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון, בפרויקט "מחיר למשתכן" בראשון לציון (צריפין) ופרויקט "מחיר למשתכן" באור יהודה, ראו סעיפים 5.7.1, 5.7.2, 5.7.3 ו- 5.7.4 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). לפרטים בדבר ערבויות אישיות של בעלי השליטה ביחס לפרויקט בתחום הנדל"ן היזמי, ראו תקנה 22 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים.

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

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

לפרטים נוספים בדבר ערבויות ושעבודים ראו באור 18 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

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

לפרטים אודות ההתחייבויות הפיננסיות המהותיות בהן התחייבו חברות הקבוצה ראו באורים 14ג ו- 16 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019 המצורפים כחלק ג' לדוח זה. ליום 31.12.2019 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה הפיננסיות בהן היא מחויבת.

10.9. **דירוג אשראי**

ביום 21.8.2019 הודיעה Maalot Standard & Poor's על מתן דירוג 'ilBBB+' להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 130 מיליון ₪ ע.נ.. חלק מייעוד תמורת ההנפקה של אגרות החוב כאמור שימש את החברה לצורך ביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה בהיקף של כ- 80 מיליון ש"ח. לדוח הדירוג ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.8.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087121), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, נכון למועד הדוח מדורגת החברה על ידי על ידי מעלות בדירוג "ilBBB+/Negative". לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26.6.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-064087). אשר הפרטים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה

11. <u>השקעות</u>

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. <u>מיסוי</u>

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019 המצורפים לדוח זה כחלק ג'.

13. <u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>

מעצם היות הקבוצה בעלת פעילות תשתיות, תעשיה ויזמות, חשופה הקבוצה לסיכונים סביבתיים העלולים להיגרם תוך כדי ביצוע העבודה כגון: רעש, זיהום אויר, 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, לרבות ביחס לתביעה נגדית שהוגשה, ראו באור 18ה3 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019.

15.2. לפרטים אודות כתב תביעה שהוגשה על ידי הקבוצה בבוררות שנערכת מול מזמין העבודות בפרויקט אגירה שאובה בגלבוע, במסגרתו נתבעים סכומים בהיקף כולל של כ-200 מיליון ש"ח, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.2.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-012267), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים, לרבות בדבר תביעה שכנגד שהוגשה כנגד החברה בהליך האמור, ראו גם באור 18ה2 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019.

15.3. למעט כמפורט בסעיפים 15.1 ו-15.2 לעיל, החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים. לפרטים נוספים אודות הליכים משפטיים שהחברה מעורבת ראו באור 18ה בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

16. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

16.1. האסטרטגיה של החברה

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

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

16.1.1. **יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה**

16.1.2. <u>בתחום התשתיות</u>

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). כמו כן, בכוונת החברה להרחיב את סל שירותיה בתחום זה, ובכלל כך בתחום הבניה למגורים דרך חברת המגורים ובתחום הבניה המוסדית באמצעות חברת המתועשת ושורה תוך בחינה פנימית של מבנה הפעילות בתחום התשתיות.

16.1.3. <u>בתחום התעשייה</u>

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

16.1.4. <u>בתחום הנדל"ן היזמי למגורים</u>

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

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

17. <u>דיון בגורמי סיכון</u>

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

17.1. **סיכונים מאקרו כלכליים**

17.1.1. <u>חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל</u>

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 לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם, בהתייקרות עלות עבודות הבנייה ואף בהפסקת עבודה על פרויקטים מסוימים (במקרה של הרעה במצב הבטחוני).

17.1.2. <u>הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בפרט</u>

תחומי הפעילות של הקבוצה דורשים מקורות מימון בהיקפים גדולים יחסית. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בפרט עלולה לגרור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של הקבוצה נכון למועד זה וכן לצורך פיתוח פרויקטים חדשים בתחומי הפעילות של הקבוצה. כן, יודגש כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום התשתיות,

התעשיה 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 וביריידה 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.

17.1.3. <u>חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית</u>

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

17.1.4. <u>חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הסלילה</u>

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

17.1.5. <u>אירועים הקשורים לביטחון או בריאות הציבור בישראל ובעולם</u>

אירועים הקשורים לביטחון או בריאות הציבור בישראל ובעולם - אירועים בעלי השפעה שלילית על בטחון או בריאות הציבור בישראל או בעולם עלולים להשפיע לרעה על המצב הכלכלי, הפיננסי ו/או העסקי של הקבוצה. לפרטים אודות נגיף הקורונה ראו סעיף 2.2.1 ו- 5.15.5 לדוח.

17.2. **גורמי סיכון ענפיים**

17.2.1. <u>זמינות ומחירי חומרי גלם</u>

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

17.2.2. <u>זמינות כוח אדם לענף הבנייה</u>

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

17.2.3. <u>התחייבויות לתיקון ליקוי בניה ואחריות בדק</u>

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. <u>תחרות מוגברת</u>

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

17.3. **<u>גורמים ייחודיים לקבוצה</u>**

17.3.1. <u>תלות בבעלי השליטה</u>

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 משמעותית 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 החברה ו/או חברות הבנות שלה כלפי מוסדות פיננסיים ולהעמיד את ההלוואות שניטלו על ידי החברה ו/או חברות הבנות לפירעון מיידי.

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

חלק ב - דוח דירקטוריון ליום 31.12.2019 ונספח אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31.12.2019.

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

1. **תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית**

נכון למועד הדוח עוסקת החברה בשלושה מגזרי פעילות הכוללים ביצוע פרויקטים בתחום התשתיות, ייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ופעילות בתחום התעשייה. לפרטים אודות תחומי פעילות עסקיים, המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2019 ראו סעיפים 3-5 לפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

2. **דגשים עיקריים במהלך תקופת הדוח ולאחריו**

2.1. **תחום התשתיות**

2.1.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 31.12.2019 גדל בכ- 52% ביחס לתום שנת 2018, ועמד על כ-1,292 מיליון ש"ח (לעומת כ- 852 מיליון ש"ח ליום 31.12.2018). צבר ההזמנות של החברה בסמוך למועד הדוח עומד על כ- 1,571 מיליון ש"ח, גידול של כ- 87% לעומת המועד המקביל אשתקד (אשר עמד על כ- 840 מיליון ש"ח).

יצוין כי צבר ההזמנות כולל ביצוע פרויקטים על ידי חברת המגורים (ב.ר) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) (להלן "המגורים") עבור אורון נדל"ן (זרוע הייזום של הקבוצה) של תכנית מחיר למשתכן בפרוייקט סיגליות בבאר שבע, בראשון לציון (צריפין), באור יהודה ובמבשרת ציון (כמפורט בסעיף 3.7 לפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוחות החברה ליום 31.12.2019). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.7 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד.

2.1.2. ביום 3.4.2019 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הודעה מחברת נתיבי ישראל על זכייה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) להקמת קטע בכביש 859 באורך של כ- 5.5 ק"מ (קטע בין כביש 4 לכביש 70) וכן לשדרוג כבישים קיימים באורך של כ- 3 ק"מ. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 146.3 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). תקופת העבודות הינה 31 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות (אשר התקבל והעבודות החלו במהלך חודש ספטמבר 2019). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4.1 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד.

2.1.3. ביום 09.03.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה של חברת הבת גילי ויואל עזריה בע"מ (100%) במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) להקמת מחלף באזור להבים (מחלף להבים) הכולל סלילת כבישים, הקמת מערכי גישור ועבודות תשתית נלוות לכך. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית

בסך של כ- 78 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 09.03.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-022728).

2.1.4. ביום 17.3.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה של חברת הבת גילי ויואל עזריה בע"מ (100%) במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) לביצוע עבודות הכוללות את הסדרת התוואי המסילתי, הסדרת כבישים וכן עבודות תשתית נלוות לכך, כחלק מפרויקט חיבור נמל חיפה החדש (נמל המפרץ) מקטע מערבי. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 107 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17.3.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-026061).

2.2. **תחום הנדל"ן היזמי למגורים**

2.2.1. בשנת 2019 נמסרו 55 יח"ד. למועד הדוח ישנן 419 יח"ד בהקמה, כאשר כולן צפויות להימסר בשנת 2020 (מתוכן, בשנת 2019, מכרה החברה 224 יח"ד ועד למועד הדוח מכרה החברה 24 יחידות דיור נוספות בכל הפרויקטים, בעיקר בפרויקט סיגליות בבאר שבע).

המידע דלעיל בדבר צפי המסירות בשנת 2020 הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הנשען על הערכות החברה ותכניותיה העסקיות למועד הדוח. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה, בין היתר, בקצב התקדמות בפרויקטים ובתלות בגורמים חיצוניים כגון קבלת היתרים ואישורים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקטים, ומשכך אין וודאות בהתקיימותו בפועל.

2.2.2. ביום 25.9.2019 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה בשני מכרזים בתכנית "מחיר למשתכן" בראשון לציון (צריפין), לבניית 390 יחידות דיור (וכן 1,700 מ"ר שטחי מסחר). לפרטים ראו סעיף 5.7 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019. יצוין כי בכוונת החברה לבצע את בניית הפרויקט באמצעות המגורים.

2.2.3. ביום 18.11.2019 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה במכרז בתכנית "מחיר למשתכן" באור יהודה, לבניית 199 יחידות דיור וכן 1,100 מ"ר מסחר. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.11.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-098799), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה. יצוין כי בכוונת החברה לבצע את בניית הפרויקט באמצעות המגורים.

2.3. **כללי**

2.3.1. ה- EBITDA[1] בשנת 2019 הסתכמה בכ- 47 מיליון ש"ח ובכ- 16.5 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2019 (לעומת כ- 21 מיליון ש"ח בשנת 2018 וכ- 5 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2018).

2.3.2. ביום 20.8.2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא ומותנה, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה שהיו במחזור אותה עת. ביצוע הפדיון המוקדם המלא כאמור הותנה בהשלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה. ביום 18.9.2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר על פיו הנפיקה 120 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה. לפרטים ראו דיווחים מיידיים בדבר פרסום דוח הצעת המדף ותוצאות ההנפקה מיום 18.9.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-

[1] רווח לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות, כולל השפעת IFRS16 בשנת 2019. לפרטים בדבר השפעת יישום IFRS16 ראו באור 3 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019.

097120) ומיום 22.9.2019 (אסמכתא מס׳: 2019-01-097675), בהתאמה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו סעיף 12 להלן.

ביום 4.10.2019, לאחר השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב׳) של החברה והתקיימות התנאי לביצוע פדיון מוקדם לאגרות החוב (סדרה א׳) כאמור, השלימה החברה את ביצוע הפדיון המוקדם המלא לאגרות החוב (סדרה א׳), באופן שאגרות החוב (סדרה א׳) נמחקו מהמסחר בבורסה ואינן קיימות במחזור. לפרטים ראו דיווחים מיידיים בדבר התקיימות התנאי לביצוע הפדיון המוקדם ומצבת ניירות ערך מעודכנת מיום 22.9.2019 (אסמכתא מס׳: 2019-01-097990) ומיום 6.10.2019 (אסמכתא מס׳: 2019-01-101422), בהתאמה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

2.3.3. ביום 15.7.2019 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הגשת כתב הגנה מטעם מזמין העבודות בפרויקט אגירה שאובה וכתב תביעה שכנגד בהיקף של כ- 126 מיליון ש״ח, אשר הוגשו במסגרת הליך בוררות המתקיים בין הצדדים ושבמסגרתו הגישה החברה כתב תביעה בהיקף של כ- 200 מיליון ש״ח. לפרטים נוספים ראו באור 18ה(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019. יודגש כי הערכות החברה בדבר הסכום שבגינו כללה החברה נכס בדוחותיה הכספיים והערכותיה לעניין סיכויי התביעה כאמור בבאור 18ה(2) הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ״ח-1968, אשר מבוסס על הערכות החברה למועד הדוח, בין היתר, בהתחשב בחוות דעת יועצים מקצועיים. המידע כאמור יכול שלא להתממש או להתממש באופן חלקי, בין היתר, כתלות בהכרעה שתתקבל בהליך הבוררות.

2.3.4. בתחילת שנת 2020 החלה בעולם התפשטות של נגיף ה״קורונה״, שהינה בעלת השלכות מאקרו כלכליות גלובליות בכלל ובשוק הישראלי בפרט. התפשטות הנגיף הובילה מדינות רבות לנקוט בשורה של צעדים על מנת למגר את התפשטותו ואשר הינם בעלי השפעה מגבילה על הכלכלה המקומית והגלובלית כאחד. כחלק מהצעדים שננקטו בישראל (ובחלק ממדינות העולם) הוטלו מגבלות על פעילות המגזר הציבורי והפרטי (אשר עברו לפעול במתכונת מצומצמת, בעיקר בהתייחס למספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה ולסגירת מקומות עבודה בתחומים שהוגדרו) וכן מגבלות על תנועת תושבים ותיירים, לרבות איסור על התקהלויות.

למועד הדוח, בהתאם להערכות מצב הנערכות על ידי החברה באופן שוטף, ובשים לב לכך שענף הבנייה הוכרז בשלב זה כענף המהווה ״מפעל חיוני״ באופן שמתאפשרת המשך עבודה בפרויקטים השונים של הקבוצה ללא שינויים מהותיים, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה ובכלל כך על איתנותה ועל יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. החברה בוחנת ומפקחת באופן שוטף אחר זמינותם של עובדים בפרויקטים השונים ופועלת על מנת לאפשר עבודה רציפה בהתאם למגבלות הקיימות. יחד עם זאת, יודגש, בין היתר על רקע העובדה שמדובר באירוע שנסיבותיו וההתמודדות עימו משתנים באופן שוטף ואינם בשליטת החברה, כי המשך התפשטות הנגיף והטלת מגבלות נוספות עלולים להשפיע על פעילות החברה בהמשך, ובכלל כך התרחבות של המגבלות עלולה לפגוע ברציפות פעילותה של החברה בשל אפשרות של מניעת עבודות באתרי עבודה, היעדרות מהותית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות, עיכוב קבלת חומרי גלם באתרי החברה, ובהתאם לעיכוב בקצב התקדמות של פרויקטים. בנוסף, התמשכותו של האירוע כאמור והחרפת השפעתו על הכלכלה עלול להוביל למיתון חריף שיכול לפגוע בהיקפי רכישת דירות ובזמינותו של אשראי בתנאים נוחים. בהתאם, עוקבת החברה אחר התפתחויות בקשר עם התפשטות הנגיף ובוחנת השלכות פוטנציאליות על פעילותה העסקית באופן שוטף.

הערכות החברה כאמור מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ״ח-1968, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה. הערכות החברה יכולות שלא להתממש או

להתממש באופן שונה, אף מהותית משהוערך, והכל בשים לב לכך שהתפשטות נגיף הקורונה ומגבלות שיכול ותחולנה על החברה מתשנות מעת לעת ואינן בשליטת החברה.

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

נכסים	31.12.2019 (אלפי ש"ח)	31.12.2018 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
מזומנים	89,672	86,817	3.3%	--
פיקדונות	5,617	25,384	(78%)	הירידה בפקדונות לתום שנת 2019 לעומת תום שנת 2018 נובעת בעיקר מירידה בפיקדונות במגזר הנדל"ן היזמי בגין תקבולים מרוכשי דירות.
לקוחות והכנסות לקבל	259,254	216,950	19%	הגידול ביתרת הלקוחות וההכנסות לקבל לתום שנת 2019 לעומת תום שנת 2018 נובע בעיקר מגידול ביתרת הלקוחות במגזרי הנדל"ן היזמי לאור הגידול במחזורי הפעילות של התחום.
מלאי בניינים למכירה	356,873	207,903	71%	הגידול במלאי לתום שנת 2019 לעומת תום שנת 2018 נובע מגידול במלאי קרקעות במגזר הנדל"ן היזמי. לפרטים ראו סעיף 2.2 לעיל.
נכסים שוטפים אחרים	41,793	34,142	22%	הגידול לתום שנת 2019 לעומת תום שנת 2018 נובע בעיקר מגידול ביתרות שוטפות מול מע"מ.
חייבים לזמן ארוך	104,687	87,675	19%	הגידול ביתרות החייבים לזמן לתום שנת 2019 לעומת תום שנת 2018 נובע בעיקר ממיון יתרות הכנסות לקבל במגזר התשתיות לזמן ארוך.
רכוש קבוע	75,568	76,439	(1%)	--
נכסים לא שוטפים אחרים	50,208	21,259	136%	הגידול ביחס לתום שנת 2018 נובע בעיקר מהכרה לראשונה של נכסים בגין זכות שימוש על פי תקן בינלאומי IFRS16 (חכירות) הכוללים נכסי נדל"ן בשכירות ארוכת טווח ורכבים המושכרים על ידי החברה בליסינג. לפרטים נוספים ראו באור 3 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.
התחייבויות	**31.12.2019 (אלפי ש"ח)**	**31.12.2018 (אלפי ש"ח)**	**% שינוי**	**הסברים לשינויים**
אשראי מתאגידים בנקאיים	313,153	178,829	75%	הגידול ביתרות אשראי לזמן קצר לתום שנת 2019 לעומת תום שנת 2018 נובע בעיקר מגידול באשראי במגזר הנדל"ן היזמי לצורך רכישת קרקעות כאמור לעיל ומנגד ירידה בשל פירעון הלוואות ואשראי לזמן קצר במגזר התשתיות.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	166,130	168,862	(1.6%)	--
זכאים ויתרות זכות	111,504	90,684	23%	הגידול לתום שנת 2019 לעומת תום שנת 2018 נובע בעיקר מהפרשה להוצאות לשלם בגין פרוייקטים במגזר התשתיות כתוצאה מגידול בהיקפי הפעילות.
מקדמות מדיירים ומזמיני עבודות	55,412	22,740	144%	הגידול במקדמות לתום שנת 2019 לעומת תום שנת 2018 נובע מהיקף תקבולים גבוה ממכירת דירות ביחס להיקף רישום ההכנסות בחלק מהפרוייקטים.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	9,711	39,075	(75%)	הקיטון לתום שנת 2019 לעומת תום שנת 2018 נובע מפירעון חלות שוטפת של אגרות החוב (סדרה א') של החברה שנפרעה בפירעון מוקדם כאמור לעיל ורישום חלות שוטפת של אגרות החוב (סידרה ב') שהונפקה במהלך 2019. ראו סעיף 2.3.2 לעיל.
התחייבויות שוטפות אחרות	12,517	1,545	710%	הגידול לתום שנת 2019 לעומת תום שנת 2018 נובע בעיקר מהכרה לראשונה של התחייבות בגין זכות שימוש על פי תקן בינלאומי IFRS16 (חכירות). לפרטים ראו באור 3 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2019.

אגרות חוב	108,624	78,499	38%	הגידול לתום שנת 2019 לעומת תום שנת 2018 נובע מהנפקת אגרות החוב (סדרה ב') כאמור.
התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך	14,424	16,592	(13%)	הקיטון לתום שנת 2019 לעומת תום שנת 2018 נובע מפירעון הלוואות לתאגידים בנקאיים.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	33,068	9,630	243%	הגידול לתום שנת 2019 לעומת תום שנת 2018 נובע בעיקר מיישום IFRS16 והכרה בהתחייבות בגין חכירה. לפרטים ראו באור 3 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2019.
הון עצמי מיוחס לבעלים	189,042	178,173	6%	הגידול נובע מרווח מיוחס לבעלי המניות.
זכויות שאינן מקנות שליטה	(29,913)	(28,060)	6.6%	הגידול נובע מהפסד מיוחס לבעלי מניות המיעוט בתקופות הרלוונטיות.

3.1. **המצב הכספי**

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח):

3.2. **תוצאות הפעילות**

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

3.2.1. <u>תוצאות מאוחדות</u> - להלן נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח והפסד של החברה במאוחד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח):

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			**תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12**			**הסברים לשינויים בתוצאות**
	2019	**2018**	**% שינוי**	**2019**	**2018**	**% שינוי**	
מחזור המכירות	262,672	190,070	38%	879,607	693,888	27%	הגידול בהכנסות בשנת 2019 וברבעון הרביעי של שנת 2019 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהכנסות מגזר הנדל"ן היזמי בשל התקדמות בביצוע ומכירות דירות בפרויקטים ומגידול במחזור מגזר התשתיות. ברבעון הרביעי גם בעליה במחזור המכירות במגזר התעשייה כמפורט בסעיף 3.2.4 להלן.
רווח גולמי	26,209	14,057	86%	84,413	57,609	47%	הגידול ברווח הגולמי בשנת 2019 וברבעון הרביעי של שנת 2019 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע הן מהגידול במחזור ההכנסות והן משיפור בשיעור הרווח הגולמי.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	14,406	13,933	3%	53,173	51,868	2.5%	הגידול בשנת 2019 וברבעון הרביעי של שנת 2019 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות מכירה ושיווק במגזר הנדל"ן היזמי.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	548	1,577	(65%)	682	3,909	(82%)	שנת 2018 כללה רווח הון ממימוש רכוש קבוע במגזר התעשייה.
רווח (הפסד) תפעולי	12,351	1,701	626%	31,922	9,650	231%	העלייה ברווח התפעולי נובעת בעיקר מהעלייה ברווח הגולמי כתוצאה מההשפעות המפורטות לעיל.

3.2.2. <u>תוצאות הפעילות במגזר התשתיות</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2019	2018	% שינוי	2019	2018	% שינוי	
מחזור המכירות	182,193	154,471	18%	644,649	493,155	30%	הגידול בהכנסות בשנת 2019 וברבעון הרביעי של שנת 2019 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות מפרוייקטי ביצוע של בנייה למגורים ובנייה מתועשת.
רווח גולמי	10,424	13,768	(24%)	39,807	39,437	-	הירידה נובעת מירידה בשיעור הרווח הגולמי בפרוייקטי תשתיות ובניה למגורים.

3.2.3. <u>תוצאות הפעילות במגזר הנדל"ן היזמי</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2019	2018	% שינוי	2019	2018	% שינוי	
מחזור המכירות	70,428	27,940	252%	236,479	119,319	-	הגידול בהכנסות בשנת 2019 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע פרויקטים ובמכירות דירות בתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד, בעיקר ביחס לפרויקט סיגליות בבאר שבע.
רווח (הפסד) גולמי	8,750	(2,997)	-	26,343	770	-	השינוי ברווח הגולמי נובע מהשינוי במחזור המכירות ובקצב התקדמות בביצוע פרויקטים כמוסבר לעיל.

3.2.4. <u>תוצאות הפעילות במגזר התעשייה</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2019	2018	% שינוי	2019	2018	% שינוי	
מחזור המכירות	33,572	30,204	11%	126,263	125,582	-	הגידול במחזור המכירות ברבעון הרביעי של שנת 2019 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול במכירות פעילות המחצבה והאספלט כתוצאה מהתקשרויות עם לקוחות נוספים.
רווח גולמי	4,953	2,987	66%	16,675	12,444	34%	השינוי ברווח הגולמי נובע מהשינוי במחזור המכירות כמוסבר לעיל וכן משיפור בשיעור הרווח הגולמי לאור מרכיבי עלויות קבועות משמעותיים בעלות המכר.

3.3. **נזילות ומקורות מימון**

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים
	2019	2018	% שינוי	2019	2018	% שינוי	
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	(166,187)	48,861	-	(127,847)	33,796	-	הירידה במזומנים ששימשו מפעילות שוטפת בשנת 2019 ביחס למזומנים שנבעו מפעילות שוטפת אשתקד, נובעת מגידול משמעותי במלאי בניינים למכירה במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה מרכישת קרקעות במכרזים של "מחיר למשתכן" במהלך הרבעון הרביעי של 2019 כאמור בסעיף 2.2 לעיל.
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	82,866	(13,708)	-	13,186	(20,468)	-	הגידול במזומנים שנבעו מפעילות השקעה בשנת 2019 נובע בעיקר ממימוש פיקדונות במגזר הנדל"ן היזמי לעומת הפקדה בפיקדונות בשנת 2018 וכן מירידה בהיקף ההשקעות במגזר התעשייה. הגידול ברבעון הרביעי של שנת 2019 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר ממיון יתרת מזומנים המיועדים לפרעון מוקדם של אגרות חוב ברבעון השלישי שנפרעו ברבעון הרביעי של שנת 2019 כמוסבר לעיל.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות מימון	86,236	(30,507)	-	117,516	(96,224)	-	הגידול במזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2019 וברבעון הרביעי לעומת המזומנים שימשו לפעילות מימון בתקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ומנגד פירעון אגרות חוב (סדרה א') של החברה בפירעון מוקדם כאמור לעיל, וכן מגידול באשראי לזמן קצר בגין רכישת קרקעות במגזר הנדל"ן היזמי כמוסבר לעיל.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	89,672	86,817	3.3%	89,672	86,817	3.3%	

3.3.1. היקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מספקים וזכאים והיקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מלקוחות והכנסות לקבל עמד על כ- 271 מיליון ש"ח וכ- 232 מיליון ש"ח בהתאמה.

3.4. **מקורות מימון**

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

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

	ליום 31.12		הסברים
	2019	2018	
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	313,153	178,829	הגידול נובע בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר במגזר הנדל"ן היזמי ששימשו לרכישת קרקעות.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	14,424	16,592	הירידה נובעת מפירעון הלוואות לזמן ארוך במגזר התעשייה ובמגזר התשתיות
אגרות חוב סחירות כולל חלויות שוטפות	118,335	117,574	

3.4.3. היקפן הממוצע בשנת הדיווח של הלוואות לזמן ארוך והיקפו הממוצע של אשראי לזמן קצר הינם 193 מיליוני ש"ח ו- 15 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

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

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

<u>חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי</u>

4. **דירקטורים חיצוניים**

למועד הדוח מכהנים בחברה שני (2) דירקטורים חיצוניים, ה"ה שרון שוופי ודניאל ברנשטיין. לפרטים אודותיהם ראו תקנה 26 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים, המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

5. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

דירקטוריון החברה החליט, בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הוא 2. נכון למועד הדוח מכהנים בחברה שלושה (3) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה שרון שוופי, דניאל ברנשטיין ואיתן בן דוד). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראו תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד (פרק ד' של דוח תקופתי זה).

להערכת החברה ובהתבסס על הצהרות שנמסרו על ידם עובר למינויים, תפקידיהם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון המנויים לעיל, מקנים להם את המיומנות ומאפשרים להם להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולהעלות לסדר היום של הדירקטוריון סוגיות ושאלות בקשר לדיווח הכספי של החברה.

6. **דירקטורים בלתי תלויים**

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

7. **גילוי בדבר מבקר פנימי**

7.1. שם: רו"ח דניאל שפירא.

7.2. תאריך תחילת כהונה: 30 באוגוסט 2015.

7.3. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, המבקר עומד בתנאי סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיפים 3(א) ו- 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב- 1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**") והוא לא מחזיק בניירות ערך כלשהם של החברה.

7.4. המבקר הפנימי אינו קשור בקשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף הקשור אליה.

7.5. המבקר הפנימי הינו בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. המבקר הפנימי אינו עובד שכיר בחברה, אלא מעניק לחברה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.

7.6. מינויו של מבקר הפנים אושר בדירקטוריון החברה ביום 30 באוגוסט 2015 על פי המלצת ועדת הביקורת. המינוי אושר על רקע השכלתו, כישוריו וניסיונו, בהתחשב בחובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי, ובשים לב לאופי פעילות החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה.

7.7. מבקר הפנים כפוף ליו"ר דירקטוריון החברה (המכהן למועד הדוח גם כמנכ"ל משותף בחברה).

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

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

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

7.11. היקף העסקה - להלן פירוט שעות העבודה שהושקעו בביקורת פנימית במהלך שנת 2019:

	שעות
בחברה ובתאגידים מוחזקים	350

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

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

7.14. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורך מבקר הפנים את הביקורת - כפי שנמסר לחברה ולמיטב ידיעתה, המבקר הפנימי עורך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים

בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. בהסתמך על עבודת מבקר הפנים ודיווחיו, ובכלל כך בשים לב למקצועיותו, דעתו של דירקטוריון החברה הונחה כי מבקר הפנים עמד בכל הדרישות שנקבעו כאמור.

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

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

נושא הדוח	מועד הגשתו	מועד הדיון בוועדת הביקורת
רכש השקעות חומרי גלם וליסינג כלי רכב	14.4.2019	23.5.19
בטיחות בעבודה	16.7.2019	18.8.19
יישום המלצות	11.8.2019	18.8.19
ביטוחים	10.11.2019	25.11.19

8. רואה החשבון המבקר ושכרו

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

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

	2019	2018
ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, ש"ח*	380,000	380,000
שירותים אחרים (שירותי מס), ש"ח	73,850	26,500
סך השעות שהושקעו עבור ביקורת	2,300	2,800
סך השעות שהושקעו עבור שירותים אחרים	105.5	90

*שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע בהתחשב בערכת שעות העבודה הנדרשות לביקורת, היקף הפעילות ומורכבותה וניסיון העבר. הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת הביקורת

9. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בעניין מתן תרומות. עם זאת החברה נוהגת לתרום למוסדות שונים מידי שנה בסכומים שאינם מהותיים לחברה ועל פי יכולותיה התזרימיות. החברה תרמה בתקופת הדוח כ-158 אלפי ש"ח.

10. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019.

11. אפקטיביות הבקרה הפנימית

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

יצוין כי בהתחשב בכך שהחברה הפכה לתאגיד מדווח בחודש מאי 2015, בהתאם להוראות תקנה 38ב(ג) ותקנה 9ב(ג1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, פטורה החברה מצירוף דוח של רואה החשבון המבקר של התאגיד, שיכלול את חוות דעתו בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי.

12. **גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב**

כאמור בסעיף 2.4.2 לעיל, ביום 22 בספטמבר הנפיקה החברה 120,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'). תנאי אגרות החוב (סדרה ב') הינם בהתאם לשטר הנאמנות מיום 18 בספטמבר 2019 שנערך בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן ובהתאמה: "**שטר הנאמנות**" ו-"**הנאמן**")[2]. על פי תנאי שטר הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לעמידה באמות המידה הפיננסיות להלן:

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 31 בדצמבר 2019
5.6.1	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה כאמור הינו 159 מיליון ש"ח.
5.6.2	יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 78% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. "**חוב פיננסי נטו**" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה ("**חוב פיננסי**"), בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת חוב פיננסי). "**Cap נטו**" משמעו - חוב פיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (וכולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ובלבד שיהיו נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון וכן כי מועד פירעונן יהא לאחר מועד הפירעון האחרון של אגרות החוב) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו כאמור הינו 58.4%

פרטים נוספים:

שם הסדרה	אורון אגח ב'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	ספטמבר 2019
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	120,000,000
שווי נקוב ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)	120,000,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	120,000,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	1,578,000
שווי הוגן בדוחות ליום 31.12.2019 (ש"ח)	118,335,000
שווי שוק ליום 31.12.2019 (ש"ח)	121,992,000
סוג הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 4.8%.[3]
מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 8% מקרן אגרות החוב והוא ישולם ביום 30 בספטמבר 2020 וחמשת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 18.4% מקרן אגרות החוב והן ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).
מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ
דירוג למועד זה	'BBB+'

[2] שטר הנאמנות צורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה כמפורט בסעיף 2.4.2 לעיל.

[3] בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 5.8 ו-5.9 לתנאים שמעבר לדף (התוספת הראשונה) בשטר הנאמנות.

שם הסדרה	אורון אגח ב'
דירוג במועד ההנפקה	'BBB+'
פרטים אודות הדירוג	לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.8.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087121), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן: **שם הנאמן** **האחראי מטעם הנאמן** **כתובת** **פרטי התקשרות**	שם הנאמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il; כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מיידי	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 5.4 לשטר הנאמנות.

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

תאריך: 24 במרס 2020

_____	_____
גילי עזריה, דירקטור ומנכ"ל משותף	יואל עזריה, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל משותף

נספח א'

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

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

1. גיל (גילי) עזריה ויואל עזריה - מנכ"לים משותפים
2. אלון הרפז - סמנכ"ל כספים ואחראי על הדיווח הכספי

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק בטחון מוחלט 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 מודל המבוסס על התהליכים שלהלן:

1. תהליך הכנסות בתחום תשתיות
2. תהליך הכנסות בתחום הנדל"ן היזמי
3. תהליך הכנסות במגזר התעשייה
4. תהליך רכש מספקים וקבלני משנה

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2019 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 9ב(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 2019 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע- 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

24.3.2020 _____

תאריך גיל (גילי) עזריה

מנכ"ל משותף

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 9ב(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 2019 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

ג. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ד. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

ד. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע- 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ה. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ו. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

24.3.2020 _____

תאריך

יואל עזריה

מנכ"ל משותף

הצהרת מנהלים

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

אני, אלון הרפז מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2019 (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.

24.3.2020 _____

תאריך אלון הרפז

סמנכ"ל כספים

חלק ג'- דוחות כספיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	1
הדוחות הכספיים:	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	2
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	3
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	4
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	5 - 6
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	7 - 65

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, 2019 ו- 2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה 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, 2019 ו- 2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 24, במרץ 2020

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר	
		2019	2018
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	89,672	86,817
פיקדונות	6	5,617	25,384
לקוחות והכנסות לקבל	7	259,254	216,950
חייבים ויתרות חובה	8	31,514	22,632
מלאי בניינים למכירה	9	356,873	207,903
מלאי חומרים	10	10,279	11,510
סה"כ נכסים שוטפים		753,209	571,196
נכסים בלתי שוטפים			
חייבים לזמן ארוך	7ז	104,687	87,675
נכסי מיסים נדחים	27ב	17,578	17,071
רכוש קבוע, נטו	11	75,568	76,439
נכס בגין זכות שימוש		28,479	-
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	12	4,151	4,188
סה"כ נכסים לא שוטפים		230,463	185,373
		983,672	756,569
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	14א	313,153	178,829
חלות שוטפת של אגרות חוב	16	9,711	39,075
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	15א	166,130	168,862
זכאים ויתרות זכות	15ב	111,504	90,684
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	9ב	55,412	22,740
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר		7,458	-
מיסים לשלם		5,059	1,545
סה"כ התחייבויות שוטפות		668,427	501,735
התחייבויות בלתי שוטפות			
אגרות חוב	16	108,624	78,499
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים	14ב	14,424	16,592
התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה		5,948	6,047
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	17	3,220	1,951
התחייבות בגין חכירה		21,364	-
התחייבויות מיסים נדחים	27ב	2,536	1,632
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		156,116	104,721
הון			
הון מניות	19	6,513	6,513
פרמיה		64,125	64,125
יתרת רווח		118,404	107,487
קרן הון בגין הטבות עובדים		-	48
הון המיוחס לבעלים של החברה האם		189,042	178,173
זכויות שאינן מקנות שליטה		(29,913)	(28,060)
סה"כ הון		159,129	150,113
		983,672	756,569

24, מרץ 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל משותף - דירקטור**	**יואל עזריה** **מנכ"ל משותף ויו"ר דירקטוריון**	**אלון הרפז** **סמנכ"ל כספים**

הביאורים המצורפים 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		
		2019	2018	2017
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות:				
הכנסות מביצוע עבודות	20	535,575	467,391	536,385
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	20	236,479	119,319	217,134
הכנסות ממכירת חומרים	20	107,553	107,178	116,167
סה"כ הכנסות		879,607	693,888	869,686
עלות ההכנסות:				
עלות ביצוע עבודות	21א	498,125	427,578	487,577
עלות דירות שנמכרו	21ב'	207,758	114,609	197,152
עלות מכירות חומרים	21ג	89,311	94,092	110,636
סה"כ עלות ההכנסות		795,194	636,279	795,365
רווח גולמי		84,413	57,609	74,321
הוצאות הנהלה וכלליות	22	49,057	48,758	53,662
הוצאות מכירה ושיווק	23	4,116	3,110	3,830
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	24	682	3,909	3,134
רווח מפעולות רגילות		31,922	9,650	19,963
הכנסות מימון	25	212	759	225
הוצאות מימון	25	18,096	10,791	8,322
הוצאות מימון, נטו		17,884	10,032	8,097
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה		14,038	(382)	11,866
מיסים על הכנסה	27	(4,974)	(778)	(3,597)
רווח (הפסד) לשנה		9,064	(1,160)	8,269
רווח (הפסד) כולל אחר				
סכומים שאינם משתחררים בעתיד לרווח או הפסד:				
רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת		-	-	59
רווח (הפסד) כולל אחר		-	-	59
רווח כולל לשנה		9,064	(1,160)	8,328
רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		10,917	3,328	11,600
זכויות שאינן מקנות שליטה		(1,853)	(4,488)	(3,328)
		9,064	(1,160)	8,328
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		10,917	3,328	11,600
זכויות שאינן מקנות שליטה		(1,853)	(4,488)	(3,331)
		9,064	(1,160)	8,269
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם				
רווח למניה בסיסי	30	0.17	0.05	0.18
רווח למניה מדולל	30	0.17	0.05	0.18

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין הטבות עובדים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
				אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	6,513	64,125	107,487	48	178,173	(28,060)	150,113
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	10,917	(48)	10,869	(1,853)	9,016
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	6,513	64,125	118,404	-	189,042	(29,913)	159,129

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין הטבות עובדים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
				אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר, 2018	6,513	64,125	103,409	48	174,095	(23,514)	150,581
השפעת יישום לראשונה של תקן IFRS 15 (*)	-	-	750	-	750	(58)	692
יתרה ליום 1 בינואר, 2018 לאחר השפעת יישום לראשונה של תקן IFRS 15	6,513	64,125	104,159	48	174,845	(23,572)	151,273
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	3,328	-	3,328	(4,488)	(1,160)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	6,513	64,125	107,487	48	178,173	(28,060)	150,113

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

* לעניין השפעת IFRS15, ראה ביאור 3.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח (הפסד) לשנה	9,064	(1,160)	8,269
הוצאות מיסים על ההכנסה	4,577	2,491	7,219
פחת והפחתות	9,474	11,656	18,289
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה	5,931	-	-
שינוי במיסים נדחים	396	(1,713)	(3,622)
רווח ממימוש רכוש קבוע	(356)	(2,268)	(3,061)
הוצאות מימון, נטו	17,884	10,032	8,094
הכנסות אחרות	-	-	(582)
שערוך התחייבות מותנית	-	(1,700)	-
רווח מירידת ערך בשווי הוגן של נכסים פיננסיים	-	-	3
	46,970	17,338	34,609
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בלקוחות	(48,343)	(47,026)	52,964
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(28,402)	5,769	3,290
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(4,298)	16,943	2,022
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	18,940	7,516	(24,429)
גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות	32,672	6,574	(131,079)
קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה	(148,970)	29,483	9,577
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	1,269	(1,257)	1,082
קיטון (גידול) במלאי חומרים	1,231	(1,021)	(5,922)
	(175,901)	16,981	(92,495)
מיסים ששולמו	(1,671)	(2,065)	(15,065)
מיסים שהתקבלו	2,755	1,542	818
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(127,847)	33,796	(72,133)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(7,059)	(15,564)	(38,491)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	446	3,204	4,766
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	(30)	(380)	(840)
גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	19,767	(8,252)	12,302
ריבית שהתקבלה	62	524	86
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה	13,186	(20,468)	(22,177)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב, נטו	118,214	-	102,208
פרעון אגרות חוב	(117,000)	(39,000)	(14,000)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	-	14,018	3,750
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(2,391)	(1,288)	(23)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	134,257	(58,850)	127,230
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	(13,400)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(6,247)	-	-
ריבית ששולמה	(9,317)	(11,104)	(7,971)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	117,516	(96,224)	197,794
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	2,855	(82,896)	103,484
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	86,817	169,713	66,229
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	89,672	86,817	169,713

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

א. במהלך שנת 2019 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 1,693 אלפי ש"ח (בשנת 2018 - 126 אלפי ש"ח, בשנת 2017 - 428 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

ב. במהלך שנת 2018 מכרה הקבוצה רכוש קבוע באשראי אשר נכון ליום 31, בדצמבר 2019 טרם שולם בסך של 9,812 אלפי ש"ח (בשנת 2018 - 12,370 אלפי ש"ח).

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

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

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

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

למידע בדבר מגזרי הפעילות של החברה ראה באור 32.

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

ד. הגדרות:

החברה - קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ.

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

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

ג. תקופת המחזור התפעולי:

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

ד. מטבע פעילות:

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

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 מידית 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 מימושן ישנה את גובה זכויות ההצבעה של הישות במוחזקת, בוחנת הקבוצה האם קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות אלה יחד עם זכויות הצבעה אחרות הקיימות במוחזקת מביאים לידי קיומה של שליטה.

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. 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, שעניינן מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניינן 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 ההפרש 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.

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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מוניטין:

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

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

ט. רכוש קבוע:

(1) כללי:

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

(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 לשימושו 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:

	שיעורי פחת %	
מבנים	4-10	(בעיקר 4%)
מכונות וציוד	4-20	
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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. עלויות אשראי:

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

לעניין סכומי עלויות אשראי שהוונו, ראה באור 9 ד.

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

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

תזרים מזומנים בגין ריבית שהוונה לנכסים:

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

יא. נכסים בלתי מוחשיים:

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

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר מופחתים בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים המשוער שלהם בכפוף לבחינת ירידת ערך. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים מוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא".

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

	אורך חיים שימושיים
זכויות כריה וסקרים	6-40 שנים

לעניין הטיפול החשבונאי במוניטין, ראה ביאור ח'.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים, פרט למוניטין:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים, למעט מלאי, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר-השבה של נכס בודד, אומדת הקבוצה את הסכום בר-השבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות 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 שוויו 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 כקיטון בקרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה ויתרת הקיטון, אם קיימת, מוכרת ברווח או הפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-השבה מעודכן, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח או הפסד, אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה ביטול 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מלאי חומרי גלם ועבודות בביצוע

(1) מלאי חומרים

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

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

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

העלות נקבעה כדלהלן:

חומרי גלם - בשיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון

(2) מלאי עבודות בביצוע

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

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

(3) מלאי בניינים למכירה

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

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

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

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים

(א) כללי

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

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

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

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

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

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

(ב) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:
- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:
- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים (המשך)

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

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

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

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

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

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

(ה) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים (המשך)

(ה) ירידת ערך של נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

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

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

כאשר קיימת ראיה 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 ההפרשה. גבייה בתקופות עוקבות של סכומים שנמחקו בעבר מזוכים כנגד חשבון ההפרשה. השינויים בערך בספרים של חשבון ההפרשה נזקפים לרווח או הפסד.

(ו) גריעה של נכסים פיננסיים

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים (המשך)

(ו) גריעה של נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

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

(א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

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

(ב) מכשירים הוניים:

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

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

(ג) התחייבויות פיננסיות:

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

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן: ספקים, זכאים, אשראי 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך).

טו. הכרה בהכנסה

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

(1) הכנסה ממכירת סחורות

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

(2) הכנסות ממכירת דירות החל מיום 1 בינואר 2018:
הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

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

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

ההכנסה ממכירת דירות לתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018 הוכרה בהתקיים כל התנאים הבאים:
- הקבוצה העבירה לקונה את הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על הדירות. העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת, בדרך כלל, עם מסירת הדירה לרוכש;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הדירות שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה; וכן
- העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך).

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

(3). <u>עבודות על פי חוזה הקמה</u>

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

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

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

טז. הפרשות

(1) כללי

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.
הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח או הפסד.
כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

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

יח. מסים על הכנסה

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה 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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מסים על הכנסה (המשך)

(2) מסים שוטפים (המשך)

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

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

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים 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 ההפרשים הזמניים הנושאים מסים נדחים אלו ,הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.
לעניין תיקון IAS 12 "מיסים על הכנסה" (בדבר הכרה בנכסי מס נדחה בגין הפסדים לא ממומשים) ראה ביאור 3 א.

יט. הטבות עובדים

(1) הטבות עובדים לטווח קצר

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הטבות עובדים (המשך)

(2) הטבות לאחר סיום העסקה

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

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

בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה בשנים 2019-2018 לא ביצעה החברה הערכה אקטוארית מחוסר מהותיות והמחויבות בדוחות מוצגת במלואה.

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.

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

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

כא. רווח למניה

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

כב. מדיניות חשבונאית חכירות החל מיום 1 בינואר 2019:

הקבוצה כחוכר

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מדיניות חשבונאית חכירות (המשך):

הקבוצה כחוכר (המשך)

כהקלה מעשית, הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 16 לתיק של חכירות כלי רכב בעלות מאפיינים דומים מאחר והקבוצה מצפה באופן סביר כי ההשפעות על הדוחות הכספיים של יישום התקן לתיק לא יהיו שונות באופן מהותי מאשר יישום תקן זה לחכירות הבודדות הכלולות בתיק.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור יחד עם:
- תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן
- תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר ליום 1 בינואר 2019 ודאי באופן סביר שימומשו על ידה. סבירות המימוש של אופציות ההארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות ההארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת ההארכה, עלויות המתייחסות לסיום החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החכור והזמינות של חלופות מתאימות.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי שלה. ראה ביאור 3 בדבר שיעורי ההיוון ששימשו במועד היישום לראשונה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:
- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;
- סכומים החזויים לעמוד לתשלום על ידי החוכר בהתאם לערבויות לערך שייר;
- מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו; וכן
- תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.
הפרשי שער בגין התחייבות חכירה הנקובה במטבע חוץ נזקפים להוצאות המימון בדוח רווח או הפסד בעת התהוותם.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:
- חל שינוי בתקופת החכירה או כאשר חל שינוי בהערכה של אופציה לרכישת נכס הבסיס. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.

חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד או בשער המשמש לקביעת תשלומים אלה (לדוגמה, תשלומי חכירה הצמודים למדד המחירים לצרכן) או כאשר חל שינוי בסכומים החזויים לעמוד לתשלום בהתאם לערבות לערך שייר. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ההיוון המקורי (אלא אם כן השינוי

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מדיניות חשבונאית חכירות (המשך):

הקבוצה כחוכר (המשך)

בתשלומי החכירה נובע משינוי בשיעורי ריבית משתנים, במקרה זה, נעשה שימוש בשיעור היוון מעודכן)

- בוצע תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת מחדש על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.

הקבוצה לא ביצעה התאמות כאמור בתקופות הדיווח המוצגות.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.
כאשר קיימת לקבוצה מחויבות לעלויות לפירוק ופינוי של נכס הבסיס, לשיקום האתר בו הנכס ממוקם או להחזרת נכס הבסיס למצב שנדרש לפי התנאים של החכירה, הקבוצה מכירה בהפרשה בהתאם לתקן IAS 37 כנגד עלות נכס זכות שימוש אלא אם כן עלויות אלה מתהוות על מנת לייצר מלאי.

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס. אם החכירה מעבירה לקבוצה בעלות על נכס הבסיס או אם העלות של נכס זכות השימוש משקפת מימוש של אופציית רכישה על ידי הקבוצה, נכס זכות השימוש מופחת בקו ישר/ על פני אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה.

הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה. ראה ביאור 2 (יא) בדוחות הכספיים לשנת 2018.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

כהקלה מעשית, IFRS 16 מאפשר לחוכר לא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה ובמקום זאת לטפל בכל רכיב חכירה וברכיבים כלשהם שאינם חכירה הקשורים אליו כרכיב חכירה יחיד. הקבוצה השתמשה בהקלה מעשית זו.

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות

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

IFRS 16 "חכירות"

התקן החדש אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2019 ('מועד היישום לראשונה') מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה אשר היתה קיימת בעבר לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין הערך הנוכחי של 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).

הקבוצה בחרה לא ליישם את התקן למפרע ואין השפעה מצטברת של היישום לראשונה של התקן על יתרת העודפים לאותו לתחילת השנה.

במועד היישום לראשונה, חכירות של כלי רכב ומבנה בקבוצה אשר טופלו כחכירות תפעוליות, הוכרו כנכסים וכהתחייבויות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה כדלקמן:

- התחייבויות החכירה הוכרו ונמדדו במועד היישום לראשונה בערך הנוכחי של תשלומי החכירה שנותרו, מהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה בכל חכירה במועד היישום לראשונה.
- נכסי זכות השימוש הוכרו ונמדדו במועד היישום לראשונה כאילו התקן היה מיושם ממועד תחילת החכירה, אך מהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה בכל חכירה במועד היישום לראשונה.

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

IFRS 16 "חכירות" (המשך)

הממוצע המשוקלל של שיעור הריבית התוספתי של הקבוצה שיושם להתחייבויות חכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי במועד היישום לראשונה הינו בין 2.1% לבין 3.1%. שיעורי ההיוון מבוססים על שיעור הריבית התוספתי של החוכר בכל חכירה, כתלות בסכום החכירה, משך החיים הממוצע שלה וטיב הנכס החכור.

הקבוצה בחרה ליישם את התקן תוך יישום ההקלות המתאפשרות בהוראות המעבר לתקן כדלקמן:

א. הקבוצה לא בחנה מחדש אם החוזה הינו חכירה או כולל חכירה למועד תחילת יישום התקן. לפיכך, הסכמים אשר טופלו כחוזי חכירה תפעולית מטופלים בהתאם לתקן החדש ואילו הסכמים שטופלו בעבר כחוזי קבלת שירות, ימשיכו להיות מטופלים כך ללא שינוי.
ב. הקבוצה משתמשת בשיעור היוון אחד לתיק חוזי חכירה בעלי מאפיינים דומים באופן סביר.
ג. הקבוצה השתמשה בהערכה האם חוזי החכירה הינם חוזה מכביד לפי IAS 37 למועד המעבר כחלופה לביצוע בדיקת ירידת ערך.
ד. הקבוצה אינה מיישמת את הוראות התקן לגבי חכירות שתקופת החכירה שלהן מסתיימת תוך 12 חודש ממועד היישום לראשונה.
ה. הקבוצה אינה כוללת עלויות ישירות ראשוניות במדידת הנכס זכות שימוש במועד היישום לראשונה.
ו. הקבוצה השתמשה ב"ראייה לאחור" בקביעת תקופת החכירה אם החוזה כולל אופציות להארכה או לביטול החכירה.

ההפרש בין סך המחויבויות בגין חכירות תפעוליות שניתן להן גילוי לפי IAS 17 בביאור 3 (ב) בדוחות הכספיים של הקבוצה לשנת 2018 בסך 9,788 אלפי ש"ח כשהן מהוונות תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה בכל חכירה במועד היישום לראשונה, לבין סך התחייבויות החכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי במועד היישום לראשונה בסך 10,081 אלפי ש"ח נובע בעיקר מאופציות של החוכר להארכת תקופת החכירה שמימושן ודאי באופן סביר או מאופציות של החוכר לקיצור (ביטול) תקופת החכירה שמימושן אינו ודאי באופן סביר, אשר לא נכללו בביאור 3 (ב) בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018.

ההשפעה על הדוח על המצב הכספי של הקבוצה ליום 1 בינואר 2019:

הנכס החכור	נכסי זכות שימוש/רכוש קבוע	התחייבות בגין חכירה	מסים נדחים	סך השינוי נטו בהון
כלי רכב	4,667	(4,667)	-	-
נדל"ן	5,414	(5,414)	-	-
סה"כ	10,081	(10,081)	-	-

ההשפעה על הדוח על המצב הכספי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019:

הנכס החכור	נכסי זכות שימוש/רכוש קבוע	התחייבות בגין חכירה	מסים נדחים	סך השינוי נטו בהון
כלי רכב	9,976	(10,059)	18	71
נדל"ן	18,503	(18,663)	60	258
סה"כ	28,479	(28,822)	78	329

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

IFRS 16 "חכירות" (המשך)

ההשפעה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

הנכס החכור	קיטון בהוצאות (הכנסות) חכירה לפי IAS 17	גידול בהוצאות פחת לפי IFRS 16	סה"כ גידול (קיטון) ברווח (הפסד) מפעולות רגילות	גידול בהוצאות (הכנסות) המימון על פי IFRS 16	גידול (קיטון) בהוצאות המס על פי IFRS 16	סה"כ גידול (קיטון) ברווח (הפסד) לשנה
כלי רכב	3,816	3,816	-	83	-	97
נדל"ן	3,432	2,114	(318)	575	-	197
סה"כ	6,248	5,930	(318)	658	-	294

ההשפעה על תזרימי המזומנים לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019:

הנכס החכור	גידול (קיטון) בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת	גידול (קיטון) בתזרים המזומנים מפעילות מימון
כלי רכב	3,816	(3,816)
נדל"ן	2,114	(2,114)
סה"כ	**6,248**	**(6,248)**

יתרת נכנס בגין חכירה ליום 31 בדצמבר, 2019:

	מבנים	כלי רכב	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות			
ליום 1 בינואר 2019	-	-	-
יישום לראשונה IFRS 16	5,414	4,667	10,081
תוספות	15,206	9,124	24,330
ליום 31 בדצמבר 2019	20,620	13,791	34,111
פחת נצבר			
ליום 1 בינואר 2019	-	-	-
הוצאות פחת	2,116	3,816	5,932
ליום 31 בדצמבר 2019	2,116	3,816	5,932
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019	18,504	9,975	28,479

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

עמידה באמות מידה פיננסיות

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

ביאור 4 - שימוש באומדנים ושיקול דעת

א. כללי

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

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

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

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

- **הכנסות מעבודות על פי חוזי הקמה**

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

- **תביעות משפטיות**

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

- **נכסי מיסים נדחים**

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

- **הכנסות מנדל"ן ייזמי**

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

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
מזומנים (1)	89,672	86,817
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר	-	-
	89,672	86,817

(1) המזומנים מוחזקים במטבע ש"ח, פרט ל- 1,436 אלפי ש"ח המוחזקים במטבע דולר ו-1 אלפי ₪ המוחזקים באירו.

ביאור 6 - פיקדונות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
מזומנים בחשבונות ליווי בנקאים (1)	5,617	22,887
פיקדונות בנאמנות (2)	-	2,497
	5,617	25,384

כל הפיקדונות הינם במטבע ש"ח.

(1) הפיקדונות בחשבונות ליווי של פרויקטים בבנייה, זמינים לשימוש החברה בכפוף להתקדמות הבנייה.
(2) פיקדונות שנתקבלו מרוכשי דירות שהופקדו בבנק בחשבונות נאמנות.

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל מרוכשי דירות

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	62,765	65,929
הכנסות לקבל בגין חוזי הקמה (ראה סעיפים ד' ו ה')	186,849	137,560
המחאות לגביה	13,783	16,418
	263,397	219,907
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים (ראה ב')	(4,143)	(2,957)
	259,254	216,950

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת השנה	2,957	2,837
עדכון הפרשה לחובות מסופקים	1,186	120
יתרה לסוף השנה	4,143	2,957

ג. גיול חובות הלקוחות שבוצעה בגינם הפרשה לחובות מסופקים

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
בין 180 ל-360 ימים	120	62
מעל 360 ימים	4,023	2,895
יתרה לסוף השנה	4,143	2,957

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

ד. הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
עלויות שהתהוו בגין עבודות חוזי הקמה בתוספת רווחים שהוכרו	1,490,506	1,593,793
בניכוי - חשבונות שהוגשו למזמיני עבודות	1,362,051	1,468,942
	128,455	124,851

ה. הכנסות לקבל מחוזים עם לקוחות רוכשי דירות

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
עלויות שהתהוו בגין עבודות חוזי הקמה בתוספת רווחים שהוכרו	270,357	33,025
בניכוי - חשבונות שהוגשו למזמיני עבודות	211,963	20,316
	58,394	12,709

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

ו. התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
עלויות שנצברו בגין עבודות חוזי הקמה בתוספת רווחים שהוכרו	53,566	28,248
בניכוי - חשבונות על התקדמות עבודה	54,211	28,854
	(645)	(606)

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

ז. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה

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

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. למידע נוסף בדבר לקוחות מהותיים ראה באור 32ה.

ח. סכומים שמימושם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים

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

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
מס הכנסה חברה	-	2,221
מוסדות ממשלתיים	21,039	5,791
הכנסות לקבל	960	1,425
מקדמות לספקים	397	6,210
הוצאות מראש	6,302	6,149
אחרים	2,816	836
	31,514	22,632

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	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
סכומים שחזוי שימומשו לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת דיווח	4,311	3,825

ביאור 9 - מלאי בניינים למכירה

א. תנועה

	אלפי ש"ח
מלאי ליום 1 בינואר 2018 (1)	265,825
יישום IFRS 15	(28,439)
תוספות (2)	89,066
סכומים שהוכרו ברווח והפסד	(118,549)
מלאי ליום 31 בדצמבר 2018	207,903
תוספות (2)	356,728
סכומים שהוכרו ברווח והפסד בעקבות מסירות	(207,758)
מלאי ליום 31 בדצמבר 2019	356,873

(1) יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2019 כולל מלאי בגין קרקעות בסך 267,209 אלפי ש"ח (2018: 54,216 אלפי ש"ח) אשר צפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח.

(2) במהלך 2017 זכתה החברה הבת אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ) (חברה בשליטה (80%) של החברה) במקרקעין לבנייה של 176 יח"ד במבשרת ציון בנוסף לזכייה נוספת של 284 יח"ד בבאר שבע בשכונת סיגליות במסגרת מחיר למשתכן. למועד הדוח נמצא פרויקט סיגליות בשלבי ביצוע ומכירה מתקדמים והחברה עתידה למסור את הפרויקט לקראת סוף שנת 2020.

(3) ביום 24 בספטמבר 2019 התקבלה בידי חברת הבת אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ) (חברה בשליטה (80%) של החברה) הודעה על זכייתה בשני מכרזים של "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 390 יחידות דיור וכן כ- 1,700 מ"ר שטח מסחרי בצריפין בראשון לציון. בהתאם לתנאי המכרז התמורה הכוללת שתשלום עבור הקרקע, הוצאות פיתוח ומיסים הינה 181 מיליוני ₪. החברה התחייבה כי 312 מיחידות הדיור בפרוייקט תימכרנה לזכאים "במחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 8,980 ₪ ביחס ל 173 יחידות דיור ו- 9,088 ₪ למ"ר ביחס ל 139 יחידות דיור בתוספת מע"מ, את יתרת יחידות הדיור רשאית החברה למכור במחירי שוק חופשי.

(4) ביום 17 בנובמבר 2019 התקבלה בידי חברת הבת אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ) (חברה בשליטה (80%) של החברה) הודעה על זכייתה במכרז של "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 199 יחידות דיור וכן כ- 1,100 מ"ר שטח מסחרי באור יהודה.
בהתאם לתנאי המכרז התמורה הכוללת שתשלום עבור הקרקע, הוצאות פיתוח ומיסים הינה 105 מיליוני ₪. החברה התחייבה כי 113 מיחידות הדיור בפרוייקט תימכרנה לזכאים "במחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 8,787 ₪ למ"ר ביחס ל 113 יחידות דיור בתוספת מע"מ, את יתרת יחידות הדיור (מלבד 6 יחידות דיור המיועדות לדיור ציבורי) רשאית החברה למכור במחירי שוק חופשי.
נכון לתאריך הדוחות הכספיים שילמה החברה סך של 8.6 מיליון ₪ ונכון לסמוך לפרסום הדוחות סך כולל של 103 מיליון ש"ח.

ב. בגין פרויקטים של בניה למגורים, יתרת המקדמות אשר נתקבלו מדיירים הינה סך של 55,412 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 (22,134 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018). 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 הוונו למלאי ליום 31 בדצמבר 2019 הינו 8,249 אלף ש"ח (5,379 אלף ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).

ביאור 10 - מלאי חומרים ועבודות בביצוע

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
מלאי חומרי גלם	581	5,039
מלאי חומרי מחצבה	8,630	5,571
מלאי בסיסי ועבודות בביצוע	1,068	900
	10,279	11,510

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

ביאור 11 - רכוש קבוע

ההרכב

	מקרקעין ומבנים	מכונות וציוד	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	סה"כ
שנת 2019					
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	7,392	112,523	3,303	9,794	133,012
רכישות	157	7,232	-	1,212	8,601
גריעות	(129)	(933)	-	(245)	(1,307)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	7,420	118,822	3,303	10,761	140,306
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	2,996	44,814	2,519	6,244	56,573
פחת	388	7,721	224	1,048	9,381
גריעות	(129)	(852)	-	(235)	(1,216)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	3,255	51,683	2,743	7,057	64,738
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2019	4,165	67,138	560	3,704	75,568

	מקרקעין ומבנים	מכונות וציוד	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	סה"כ
שנת 2018					
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2018	7,310	131,510	3,586	7,949	150,355
רכישות	82	13,274	62	1,845	15,263
גריעות	-	(32,261)	(345)	-	(32,606)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	7,392	112,523	3,303	9,794	133,012
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2018	2,619	54,978	2,493	5,238	65,328
פחת	377	8,472	282	1,006	10,137
גריעות	-	(18,636)	(256)	-	(18,892)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	2,996	44,814	2,519	6,244	56,573
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2018	4,396	67,709	784	3,550	76,439

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים

א. ההרכב

	זכויות כרייה וחציבה	מוניטין	אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח			
ליום 31 בדצמבר 2017	3,445	1,772	180	5,397
תוספות בשנת 2018	-	-	305	305
הפחתה בשנת 2018	(1,456)	-	(58)	(1,514)
ליום 31 בדצמבר 2018	1,989	1,772	427	4,188
תוספות בשנת 2019	-	-	-	-
הפחתה בשנת 2019	-	-	(37)	-
ליום 31 בדצמבר 2019	1,989	1,772	390	4,151

ב. זכויות כרייה וחציבה

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

1. בשנת 2013 רכשה החברה 45% נוספים ממניות חברת מחצבת מיתרים בע"מ (להלן: "מיתרים") ובשנת 2016 רכשה 10% נוספים ובכך השיגה שליטה מלאה במיתרים (שיעור החזקה לאחר הרכישה 100%). מיתרים מפעילה את מחצבת דהריה החל משנת 2003 בהתאם לחוזי הרשאה שמצויים בידי מחצבת דהריה בע"מ ומוענקים בלעדית למיתרים. מיתרים מבצעת את כל פעולות הכרייה, החציבה, השיווק והמכירה בהתאם לתנאי חוזי ההרשאה.
במסגרת רכישת השליטה במחצבת מיתרים בע"מ חתמה החברה על הסכם לרכישת מלוא המניות של חברת מחצבת דהריה בע"מ.
למחצבת מיתרים זכויות חציבה הנובעות מכוח שני חוזי הרשאה המצויים בידי מחצבת דהריה בע"מ (להלן: "חוזה הרשאה א'", ו- "חוזה 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 והפחתתו הסתיימה בשנת 2018.

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

ככלל, פעולת החציבה במחצבות האמורות מבוצעות בהתאם להרשאה מהמנהל או מהמנהל האזרחי, לפי העניין (להלן: "הרשאת חציבה"). הרשאת החציבה הינה לתקופת זמן מוגבלת ו/או לכמות כרייה מסוימת והיא מותנית בעמידה בתנאיי חוזי ההרשאה לרבות תמלוגים המשולמים על ידי הקבוצה לרמ"י או למנהל האזרחי, לפי העניין.
פעילות החציבה טעונה אישורים והיתרים נוספים כגון: רישיון עסק שניתן על ידי הרשות המקומית בה נמצאת המחצבה באישור המשרד להגנת הסביבה ורישיון לשימוש ואחזקה של חומרי נפץ. בנוסף על הפעילות והמחצה חלות תקנות הבטיחות בעבודה (מחצבות אבן), תשכ"ח-1965 וחוק שירותי הובלה, תשנ"ז-1997 המטיל אחריות שילוחית בכל הנוגע להעמסת יתר במחצבה.

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

ראה גם באור 18 ד בעניין הרגולציה בענף זה.

ביאור 13 - צירופי עסקים

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

להלן עיקרי ההסכם:

- המתועשת, אשר עוסקת בקבלנות ביצוע ובניה של מבנים לוגיסטיים , מרכזי מסחר ומבני תעשיה , 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 ₪ וזאת בתנאים הבאים:

א. המתועשת תשיג רווח נקי לפני מס בחישוב מצטבר לשנים 2016-2018 של 15 מיליון ₪ , וכל זאת מפרויקטים חדשים שיחלו בשנים אלה.

ב. על פי ההסכם, מחיר הרכישה הסופי ייקבע על בסיס הדוחות המבוקרים ליום 31/12/2018 ויחושב לא יאוחר מיום 30/4/2019.

ג. שווי המניות שחושב בעסקה נקבע על 15 מיליון ₪ ל-100%. היה והרווח המצטבר בתקופה האמורה בסעיף א יפחת מ-15 מיליון ₪, 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. 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 ₪. בשנת 2018 ועל פי תנאי ההסכם נבחנו תוצאות הפרויקטים בשנים 2016 עד 2018 כמפורט לעיל ועלה כי ששווי המניות עמד על כ- 600 אלפי ₪ והתמורה בגין המניות עמדה על כ- 300 אלפי ₪. במהלך שנת 2019 ולאחר בחינה מחדש של תוצאות הפרויקטים לשנים הנ"ל עלה כי שווי המניות הינו אפס ועל כן עודכנה ההפרשה בדוחות הכספיים.

(2) תנאים נוספים

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

(3) במהלך השנים 2017-2019 העמידה גילי ויואל עזריה בע"מ (ראה בסעיף א לעיל) הלוואות בעלים נוספות בהיקף של 7.7 מיליון ₪ וזאת בהתאם להחלטת בעלי המניות לסייע לחברה לאור הגרעון התזרימי והגירעון בהון החברה.

ביאור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות:

	שיעור ריבית	ליום 31 בדצמבר	
		2019	2018
	%	אלפי ש"ח	
אשראי לזמן קצר		1,404	9,778
הלוואות לזמן קצר	2.25-3.75	309,294	166,662
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך		2,455	2,389
		313,153	178,829

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	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת דיווח	223,255	124,985

ב. הלוואות לזמן ארוך:

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2019	2018
	%	אלפי ש"ח	
הלוואות מתאגידים בנקאיים		10,341	12,732
הלוואות מבעלי מניות בחברות מוחזקות		6,538	6,249
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים		(2,455)	(2,389)
		14,424	16,592

ג. אמות המידה הפיננסיות

במסגרת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים התחייבה חברה בת, לעמוד באמות מידה הפיננסיות הבאות:

ההון העצמי של החברה לא יפחת מ -105 מיליון ₪ ויחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ -15% .
ההון העצמי המוחשי (הון עצמי בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ובניכוי בעלי עניין חייבים שלא במהלך העסקים הרגיל) בחברה בת של החברה, גילי ויואל עזריה בע"מ (להלן: "גילי ויואל"), בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל , לא יפחת מ- 15% מסך המאזן של החברה, ולא יפחת מ- 50 מיליון ש"ח. כמו כן בחברת גילי ויואל, יחס חוב פיננסי נטו (חוב פיננסי בניכוי מזומנים ופיקדונות) בתוספת ערבויות ביצוע וערבויות מכרז מחולק בהון עצמי , לא יעלה על 4 .

לתום תקופת הדיווח הקבוצה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

ד. למידע בדבר ערבויות ושעבודים, ראה ביאור 18.

ביאור 15 - פרטים נוספים על התחייבויות שוטפות

א. ספקים ונותני שירותים אחרים

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
חשבונות פתוחים	101,554	108,239
המחאות לפירעון	64,576	60,623
	166,130	168,862

ההתחייבויות לספקים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

ב. זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
הוצאות לשלם בגין עבודות	87,151	66,243
הכנסות מראש	644	2,451
מוסדות	1,822	3,808
עובדים ומוסדות בגין עובדים	9,600	9,170
צדדים קשורים	771	537
מקדמות מלקוחות	107	192
אחרים	11,409	8,283
	111,504	90,684

ביאור 16 - אגרות חוב

א. ביום 28 במאי, 2015 השלימה החברה הנפקה לראשונה לציבור במסגרתה הונפקו לציבור 15,125,150 מניות רגילות, בנות 0.1 ש"ח ע.נ. ואגרות חוב (סדרה א') בסך כ- 70 מיליון ש"ח ע.נ. 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.נ. 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.
אגרות החוב נמחקו מהמסחר בפדיון מוקדם ביום 4.10.2019.

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב'

ביום 20.8.2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא ומותנה, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה שבמחזור. ביצוע הפדיון המוקדם המלא כאמור הותנה בהשלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה.
ביום 18.9.2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר על פיו הנפיקה ביום 22.09.2019 120,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.8% ואינן צמודות למדד כלשהוא. תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו) הסתכמה לסך של 120,000 אלפי ₪.קרן אגרות החוב (סדרה ב') תעמוד לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 8% מקרן אגרות החוב והוא ישולם ביום 30 בספטמבר 2020 וחמשת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 18.4% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל). אגרות החוב (סדרה ב') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים שישולמו ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

מהשנים 2020 עד 2025 (כולל) והכל בעד התקופה של ששת החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("תקופת ריבית") למעט לגבי התשלום הראשון אשר ישולם כמפורט לעיל. התשלום הראשון ישולם ביום 30 במרץ 2020, והתשלום האחרון יהיה ביום 30 בספטמבר 2025.

אמות מידה פיננסיות

החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור, אזי בכל מועד בדיקה (כמפורט להלן, ובשים לב לתקופות הריפוי):

ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.

אמות מידה פיננסיות (המשך)

יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 78% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. "חוב פיננסי נטו" משמעו -חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה ("חוב פיננסי"), בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת חוב פיננסי). "Cap נטו" משמעו - חוב פיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (וכולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ובלבד שיהיו נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון וכן כי מועד פירעונן יהא לאחר מועד הפירעון האחרון של אגרות החוב) והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה.

חלוקה

החברה מתחייבת, כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), בסכום שיעלה על 50% מסך הרווח הנקי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים (מבוקרים או סקורים, לפי הענין) שפורסמו לפני ביצוע החלוקה ("הרווחים הניתנים לחלוקה"). מובהר כי החברה תהיה רשאית לבצע בכל עת חלוקה של רווחים הניתנים לחלוקה וכי הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה בשנה קלנדרית מסוימת או ברבעונים מסוימים בשנה קלנדרית מסוימת, יצטברו לתקופות הבאות ויהיו ניתנים לחלוקה גם אם בתקופות הבאות לא נצברו רווחים ניתנים לחלוקה והכל בכפוף לעמידת החברה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף זה. יודגש כי רווחים שנצברו עד לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2019 לא יהיו ניתנים לחלוקה.

בנוסף, ובכל מקרה, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה אם יתקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים: (1) אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-115 מיליון ש"ח; (2) אם יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, יעלה על 73% לרבות בהתחשב בסכום החלוקה; (3) אם היא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (4) אם מתקיימת עילת פירעון מיידי; (5) אם יש בחלוקה כדי למנוע מהחברה לעמוד בהתחייבויותיה לפירעון אגרות החוב; ו- (6) אם מתקיימים "סימני אזהרה" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, וביחס לסימן אזהרה המתייחס לגירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים בצירוף תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת - ובלבד שדירקטוריון החברה לא קבע שאין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ("מגבלות החלוקה").

לעניין זה "רווח נקי" – כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה (ללא חלק המיעוט) בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסי החברה. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו, לפי העניין לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי השערוך בגין אותו נכס אשר נוטרלו כאמור לעיל.

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ב')

כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור) תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם (בס"ק זה "חברת הדירוג").

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב'), יותאם בגין שינוי בדירוג אגרות החוב, כמפורט להלן בסעיף זה:

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה להלן וכן על פי המנגנון המתואר להלן, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן, לא יעלה על 1.75% מעל שיעור הריבית השנתית של 4.8% ("שיעור הריבית המקסימאלי" ו-"ריבית המקור", בהתאמה).

<u>מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ב') (המשך)</u>

"דירוג הבסיס" – דירוג BBB פלוס, הדירוג שנקבע על ידי מעלות S&P בע"מ לאגרות החוב (סדרה ב') במועד ההנפקה.

1. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ב') על-ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ב') יהיה נמוך בדרגה (Notch) אחת או יותר (״הדירוג המופחת״) מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), בשיעור שנתי של 0.25% כנגד כל מדרגת דירוג (Notch) עד לדירוג BBB מינוס ושל 0.5% כנגד כל מדרגת דירוג (Notch) מתחת לדירוג BBB מינוס ("שיעור הריבית הנוסף"), עד לתוספת שיעור הריבית המקסימאלי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד למועד המוקדם מבין: פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') או המועד בו תעדכן חברת הדירוג הרלוונטית את דירוג אגרות החוב (סדרה ב') לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת.

2. במקרה שלאחר הורדת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') כלפי מעלה, לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת (קרי לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס או לדירוג אשר בו תוספת שיעור הריבית הינו נמוך יותר, ״הדירוג הגבוה״), יופחת שיעור הריבית במדרגות של 0.25%
לשנה או במדרגות של 0.5% לשנה (בהתאם לדירוג העדכני), לפי הענין, לכל Notch, וככל שתעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ב') כלפי מעלה לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס, תחזור הריבית השנתית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לעמוד על שיעור ריבית המקור ללא כל תוספת (למעט אם מתקיימת תוספת ריבית כאמור להלן), וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה ב') דורגו בדירוג הגבוה בלבד.

3. הורדת (או העלאת) דירוג משמעה הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, אך לא: (א) הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, כאמור לעיל, הנובעת משינוי בסולמות הדירוג של החברה המדרגת (הורדה או העלאה אשר לא תיחשב כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא תזכה בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי); ו-(ב) העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (Watch List) או כל פעולה דומה אחרת על-ידי החברה המדרגת, לרבות שינוי אופק/תחזית הדירוג (אשר לא ייחשבו כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא ייזכו בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי).

<u>מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית</u>

שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב') יותאם בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

1. היה וההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יפחת מ-100 מיליון ש"ח.

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

2. במקרה שבו יחס החוב הפיננסי נטו ל-Cap נטו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יעלה על 75%.

לעניין זה:

"שיעור הריבית הנוסף" – שיעור ריבית שנתית של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות. העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך. ככל שהחריגה תוקנה ולאחר מכן ארעה חריגה נוספת באותה אמת מידה, יחולו הוראות סעיף זה מלכתחילה.

"מועד החריגה" – מועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה אשר מצביעים על החריגה.

<u>עילות לפירעון מיידי</u>

בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן הנאמן והמחזיקים יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, כולה או חלקה, ויחולו ההוראות להלן, לפי העניין. ואלה המקרים:

1. אם החברה לא תפרע סכום כלשהו בו היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על פי אגרות החוב או שטר הנאמנות במועדו, או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב, והחברה לא תקנה הפרה זו תוך 7 ימי עסקים.
2. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה את ההפרה (ככל שהיא ניתנת לריפוי) תוך ארבעה עשר (14) ימים, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא.
3. אם ניתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה או ימונה מפרק קבוע לחברה, על ידי בית המשפט או אם החברה קיבלה החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהחברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב,
4. אם ניתן צו הקפאת הליכים לחברה או הוגשה על ידי החברה בקשה למתן צו הקפאת הליכים או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או בקשה לעשות הסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה, לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של החברה את איגרות החוב ושאינם אסורים לפי תנאי שטר זה), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
5. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית משפט או ימונה מפרק זמני או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה או אם תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, והצו או המינוי כאמור או ההחלטה כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום נתינתם או קבלתם, לפי העניין. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
6. אם יוטל עיקול על נכס מהותי, והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הטלתו. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

לעניין שטר זה, "נכס מהותי" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 50% מהמאזן המאוחד של החברה, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 50% מהמאזן המאוחד של החברה, על-פי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים (מבוקרים או מסוקרים) שפורסמו לפני מועד האירוע.

7. אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 7.1.6 לעיל), והפעולה לא תבוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
8. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני על נכסי החברה, כולם או רובם - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או רובם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

עילות לפירעון מיידי (המשך)

ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. "רוב נכסי החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים כאמור.

9. אם החברה הפסיקה את תשלומיה או אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או אם קיים חשש ממשי, כי תפסיק את תשלומיה.
10. אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת או לנהלם.
11. אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
12. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, ובלבד שהישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והצהירה כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
13. בוצע מיזוג של החברה עם יישות אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת (השורדת), לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
14. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
15. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
16. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.
17. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו.
18. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ב') שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות או שתנפיק סדרה חדשה של אגרות חוב שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
במקרה שהחברה תיצור שעבוד שוטף כללי בניגוד להתחייבויותיה כאמור בסעיף 5.4 לעיל.
אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1-5.6.2 לעיל במשך תקופה של שני רבעונים קלנדריים רצופים.
19. אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד לאיזו ממגבלות החלוקה המפורטות בשטר הנאמנות.
20. אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה ובין אם לאו) (בס"ק זה להלן: "סדרת אגרות החוב") הועמדה לפירעון מיידי; או אם חוב פיננסי ו/או מספר חובות פיננסיים במצטבר של החברה העולים (במועד העמדתם לפירעון מיידי) על 11.5% מסך נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים ("חוב אחר"), הועמדו לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 30 ימים ממועד שהועמדו לפירעון מיידי. לעניין זה יובהר כי בקשר עם חוב אחר אשר חבות החברה בגינו הינה בעקבות מתן ערבות לפירעון אותו חוב, העילה שבס"ק זה תקום רק ככל שיתקיימו התנאים הבאים: (א) ערבות החברה לפירעון החוב אינה מוגבלת בסכום או שהינה מוגבלת לסכום הגבוה מסכום החוב האחר (כהגדרתו לעיל); ו-(2) החברה נדרשה לפרוע לפחות סכום הגבוה או השווה לחוב האחר האמור.
21. אם אגרות החוב (סדרה ב') תופסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 ימים רצופים על ידי כל חברות הדירוג המדרגות את אגרות החוב (סדרה ב'), עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום איזו מהתחייבויותיה של החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה כלפי החברה המדרגת וכן היעדר שיתוף פעולה מצידה מול החברה המדרגת).
מובהר, כי הפסקת הדירוג עקב סיבות ו/או נסיבות שאינן בשליטת החברה ו/או שינוי בדירוגה, וכן העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

ג. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

עילות לפירעון מיידי (המשך)

ידי החברה המדרגת לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. בהקשר זה מובהר כי החברה תהיה רשאית להחליף את חברת הדירוג, וכי הפסקת דירוג כתוצאה מהחלפת חברת הדירוג לתקופה שאינה עולה על 60 יום לא תהווה עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי.

22. אם דירוג אגרות החוב (סדרה ב') על ידי חברת דירוג יפחת מדירוג של BBB מינוס (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג). במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה. לעניין סעיף זה יודגש כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לעניין העילה לפירעון מיידי שלעיל תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.

23. אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת באסיפה מיוחדת. בעלי השליטה הקיימים בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') הינם ה"ה גיל (גילי) עזריה ויואל עזריה (להלן ביחד "בעלי השליטה"). לעניין ס"ק זה - "העברת שליטה" - עסקה שנעשתה על ידי בעלי השליטה (כולם או חלקם) שכתוצאה ממנה, במישרין או בעקיפין, יחדלו בעלי השליטה (שניהם יחד) מלהיות בעלי השליטה החברה. למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי (א) עסקה שנעשתה על ידי בעלי השליטה (כולם או חלקם) שכתוצאה ממנה אחד מבין יחידי בעלי השליטה נותר בעל שליטה בחברה לא תחשב כ"העברת שליטה"; (ב) ירושה על פי דין אינה מהווה עסקה; "שליטה" - החזקה שלא ביחד עם אחרים (למעט במקרה של החזקה בידי קרוב, כהגדרת מונח זה בחוק החברות) של למעלה מ-35% בהון המונפק והנפרע של החברה כל עוד אין גורם אחר שמחזיק בשיעור גבוה משיעור ההחזקה של בעלי השליטה.

24. אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה. לעניין זה: (א) החברה לא תיחשב כמי שביצעה שינוי של עיקר פעילותה כל עוד היא ממשיכה באחד או יותר מתחומי פעילותה הנוכחיים כאמור בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו טרם הנפקת אגרות החוב, באופן שבו אחד או יותר מתחומי הפעילות הנוכחיים מהווים 50% או יותר מפעילותה של החברה; (ב) החברה מתחייבת כי לפחות 90% מסך הנכסים הכלולים במאזן החברה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יהיו משויכים לפעילות בישראל. בחינת עמידת החברה בהתחייבות זו תיבחן אחת לרבעון, ביחס לנכסים הכלולים במאזן החברה כאמור בדוחות הכספיים המאוחדים כפי שיפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם ("מגבלת אזור פעילות עיקרי"). החברה תאשר במסגרת דוח הדירקטוריון לתקופה הרלוונטית את עמידתה במגבלת אזור פעילות עיקרי, והנאמן יסתמך על האישור כאמור ולא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת.

25. אם בוצעה מכירה לאחר של רוב נכסי החברה. לעניין ס"ק זה, "מכירה לאחר של רוב נכסי החברה", פירושה מכירת נכסים מוחשיים של החברה ו/או חברות מאוחדות של החברה (לא כולל מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה לפי הדוחות הכספיים של החברה) שבוצעה במהלך 12 חודשים רצופים, ששוויים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על ידי החברה או חברות מאוחדות של החברה, באותה תקופה של 12 החודשים הרצופים הנ"ל, עולה על שיעור של 50% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו, ערב מכירת הנכס הראשונה שבוצעה בתקופת 12 החודשים כאמור. "מכירה לאחר" פירושה מכירה על ידי החברה לכל צד שלישי שהוא למעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו. לעניין ס"ק זה, "שליטה" כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך.

26. נרשמה הערת "עסק חי בדוחות הכספיים של החברה במשך שני רבעונים רצופים.

ביום 4.10.2019, לאחר השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה והתקיימות התנאי לביצוע פדיון מוקדם לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, השלימה החברה את ביצוע הפדיון המוקדם המלא כאמור בסך של כ- 81 מיליון ש"ח, באופן שאגרות החוב (סדרה א') נמחקו מהמסחר בבורסה ואינן קיימות במחזור. החברה רשמה הוצאת מימון בגין קנס פדיון מוקדם בסך של כ- 2.3 מיליון ₪.

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

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
התחייבות לפיצוי פרישה	3,747	2,452
בניכוי -		
יעודה שהופקדה כולל הפרשי הצמדה ורווחים שנצברו	(527)	(501)
	3,220	1,951

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, פוטרות אותן מכל התחייבות נוספת לעובדים.

ד. בשנים 2018-2019 לא ביצעה החברה הערכה אקטוארית לחישוב התחייבויותיה בשל סיום יחסי עובד מעביד. עיקר עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג כאמור בסעיף ג'. החברה בחנה את הצורך בביצוע מחדש של הערכה אקטוארית והגיעה למסקנה כי אין מדובר בסכום מהותי והיא תמשיך לבצע הערכה מחדש של סכום ההתחייבות בתקופות הבאות, נכון למועד הדוחות הכספיים סכום ההתחייבות של החברה לעובדיה בגין פיצויי פרישה נכלל במלואו בדוחות הכספיים.

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

א. ערבויות

1. במסגרת ביצוע פרויקטים בתחום התשתיות, הקבוצה נדרשת, במרבית החוזים, להעמיד ערבויות שונות כמפורט להלן:

(א) ערבות מכרז - כחלק מהתנאים להגשת המכרז לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות להבטחת התחייבויותיה על פי המכרז בשיעור של עד כ- 7% מערך ההצעה במכרז שתחולט על ידי מזמין העבודה במקרה והקבוצה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי המכרז.
(ב) ערבות ביצוע - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידה הקבוצה בהתחייבויותיה לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של כ- 7%-2.5% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט.
(ג) ערבות מקדמה - במכרזים בהם משלם המזמין מקדמה על חשבון התמורה הסופית על פי המכרז, נדרשת החברה להעמיד ערבות מקדמה כנגד תשלומי המקדמה האמורים.
(ד) עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין העבודה נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות בדק/טיב בשיעור של כ- 2%-5% מהיקף הפרויקט.

ככל שחלים שינויים בהיקף הפרויקט כי אז נדרשת החברה להתאים את סכומי הערבויות המפורטים לעיל.

2. במסגרת פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, ניתנות (בהתאם לסוג הפרויקט) ערבויות ושעבודים כלהלן: משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין; שעבוד צף על מלוא הזכויות בפרויקט לרבות זכויות לקבלת כספים מרוכשי יחידות הדיור, וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מלוא הזכויות בפרויקט לרבות זכויות מכוח הסכמים עם ספקים, ביטוח וכדומה.
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, 2019 מסתכמות ל- 2.7 מיליון ש"ח.

4. לתאריך הדוחות הכספיים קיימות ערבויות שניתנו לביטחון כדלקמן (למעט ערבויות שאינן מוגבלות בסכום כמפורט לעיל):

	אלפי ש"ח
ערבויות חוק מכר	267,547
ערבויות ביצוע	102,915
ערבויות מכרז	16,379
ערבויות בדק	56,291
ערבויות כספיות	6,165
	449,297

ב. שעבודים

בחברות מוחזקות נרשם שעבוד שוטף כללי על נכסיהן וכן שעבודים ספציפיים לטובת בנקים.
נכון למועד חתימת הדוח אין שעבודים שוטפים לחברות אשר בשליטת החברה למעט חברת המתועשת בע"מ.

ג. איכות סביבה

פעילות החברה חשופה לסיכונים של פגיעה באיכות הסביבה בעיקר בתחומים של רעש, זיהום אויר ופליטת פסולת מוצקה, זיהום קרקע וחומרים מסוכנים.
החברה משקיעה משאבים לצורך קיום התנאים הקבועים בהיתרי החציבה וברישיונות וכן לצורך קיום הוראות החוקים והתקנות הסביבתיות. להערכת הנהלת החברה היא עומדת בהוראות אלו.

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 הועדות לא צפויות להשפיע על המשך פעילותה של המחצבה, בשל תחרות מלאה הקיימת באזור פעילותה.

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות אחרות

1. כנגד החברות המוחזקות בקבוצה הוגשו תביעות של קבלני משנה ואחרים בהיקף כולל של 201 מיליון ₪ (הסכום כולל את התביעות המפורטות בסעיפים שלהלן).
החברה כללה בספריה התחייבות בגין סכומים שלהערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים יותר סביר שישולמו. מעבר לכך להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, לחברה אין חשיפה נוספת משמעותית בגין תביעות אלו.

2. במהלך חודש פברואר 2019 הוגש (על ידי עסקה משותפת המבוצעת באמצעות חברות מוחזקות בעקיפין על ידי החברה (החברות שורה בע"מ (כ- 67%) ופמקו הנדסה בע"מ (כ- 54%)), כתב תביעה בהליך הבוררות עם מזמין העבודה בפרויקט אגירה שאובה בגלבוע (שותפות המוחזקת על ידי שיכון ובינוי ואלקטרה), במסגרתו נתבעים סכומים בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח, בין השאר, בגין עבודות שבוצעו ושלא שולמה תמורה עבורן, לרבות עבודות נוספות וחריגות, בגין קיזוזים שלא כדין, בגין עיכובים בלוחות זמנים באחריות המזמין, ובגין חילוט ערבות (בהיקף של 12.7 מיליון ₪, אשר נרשמו כנכס בדוחות החברה) שבוצעה על ידי המזמין במסגרת העבודות.
החברה כללה בדוחותיה הכספיים נכס בגין סכומים שלהערכת הנהלת החברה, בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועצים מקצועיים, יתקבלו ברמת וודאות גבוהה.
במהלך חודש יולי 2019, מזמין העבודה הגיש את כתב ההגנה מטעמו, וכן תביעה שכנגד בהיקף של כ- 126 מיליון ש"ח. עיקר הטענות בתביעה שכנגד הן אי עמידה בתנאי הסכם ההתקשרות, תוך העלאת טענות לאיכות העבודה ואי עמידה בלוחות הזמנים. החברה הגישה כתב הגנה מטעמה לתביעה שכנגד, ובה התייחסותה כי הנזקים הנטענים על ידי מזמין העבודה אינם נתמכים בראיות כלל וכן טענות המפרטות שההסכם בין הצדדים אינו תומך בטיעוני התביעה שכנגד.
להערכת הנהלת החברה בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועצים מקצועיים, סיכויי התביעה שכנגד להידחות גבוהים מסיכויה להתקבל.

3. במהלך שנת 2016 הגישה חברה בת של החברה-גילי ויואל עזריה בע"מ - תביעה כספית כנגד רכבת ישראל לבית המשפט המחוזי בתל אביב בהיקף כספי של 160 מיליון ₪ במסגרת פרויקט מבנה 100. לאחר שניסיונות החברה לנהל מו"מ ממצה מחוץ לכותלי בית המשפט לא הבשיל לכדי פתרון. התביעה הוגשה בגין חבויות כספיות של רכבת ישראל כלפי החברה הנובעות מעבודות שביצעה החברה, בגין עלויות נוספות שנגרמו לה עקב שינויים משמעותיים בתנאי החוזה ובגין הכספים המגיעים לה ושטרם שולמו .
יצוין כי הפרויקט הושלם במלואו, נמסר לשימושה של הרכבת וכן הסתיימה תקופת הבדק שנקבעה.
כנגד חברת הבת הוגשה תביעה שכנגד בהיקף כספי של כ- 24.5 מיליון ש"ח.
נכון למועד הדוח מתקיים הליך של גישור בהתאם להחלטת בית משפט. מכיוון שבהליך הגישור טרם הגיעו הצדדים לדיון בקשר עם טענות הרכבת בתביעה הנגדית הנסבות סביב פיגור בלוח הזמנים, אלא נמצאים כרגע בבדיקת הטענות ההנדסיות של התובעת באמצעות מומחה הנדסי אין ליועציה המשפטיים הערכה כלשהיא לגבי סיכויי התביעה הנגדית. להערכת החברה הסיכוי כי ייקבע שהרכבת אינה זכאית לפיצוי בגין איחור בלוחות הזמנים כנטען בתביעה שכנגד גבוה מהסיכוי שטענותיה כאמור יתקבלו.

4. במסגרת הפרויקט שביצעה עבור רכבת ישראל בגינו הגישה חברת הבת את תביעה המפורטת בסעיף 3 לעיל, הגיש במהלך שנת 2016 קבלן משנה של חברת הבת גילי ויואל עזריה בע"מ, תביעה כנגד גילי ויואל עזריה בע"מ ובעלי השליטה בחברה בסך של 8.7 מיליון ₪ (לפני מע"מ).
התביעה עוסקת בעיקרה בעבודות שביצע קבלן המשנה במסגרת פרויקט מבנה 100, שקיימות מחלוקות לגביהן, בגינן הרכבת מסרבת לשלם את תמורתן. בשים לב לשלב שבו מצוי ההליך, ניתן להעריך בזהירות הראויה, כי לגילי ויואל עזריה טענות הגנה טובות במענה לכתב התביעה.
התחייבויות קבלן המשנה הן במתכונת של גב-אל-גב אל מול הרכבת. לאור עובדה זו, הוגשה הודעה לצד שלישי נגד הרכבת בגין רובן המוחלט של הדרישות הכספיות של קבלן המשנה.
בתקופת הדוח הקודמת נתקבלה בקשת הצדדים לתביעה לאחד את הדיון בתביעה זו יחד עם התביעה האמורה בסעיף 3 לעיל.

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות אחרות (המשך)

5. במהלך שנת 2018 הוגשה תביעה על ידי מנורה איזו אהרון כנגד החברה ע"ס כ- 28 מיליוני ₪ עבור עבודות נוספות שלטענתה מגיע לה תשלום עבורן מהחברה. מנורה היוותה קבלן משנה של החברה בפרויקט כביש 1, בתנאי גב אל גב (כלומר חשופים לטענות המזמין בקשר לעבודות שלהם). טענות מנורה נמצאות בחלקן בבדיקה אצל המזמין ובחלקן נדחו על ידי המזמין ולכן על פי ההסכם, להערכת החברה, מנורה לא זכאית בשלב זה לכל תמורה.

ביאור 19 - הון מניות

א. ההרכב

	31 בדצמבר 2019		31 בדצמבר 2018	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות		מספר המניות	
מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א	500,000,000	64,125,150	500,000,000	64,125,150

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 ב') ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. לעניין מדיניות חלוקת הדיבידנד במסגרת הנפקת אג"ח ב' ראה ביאור 16ב'.

ביאור 20 - הכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
א. פיצול הכנסות בגין חוזים עם לקוחות			
לפי סוג שירות/סחורה			
הכנסות מביצוע עבודות	535,575	467,391	536,385
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	236,479	119,319	217,134
הכנסות ממכירת חומרים	107,553	107,178	116,167
	879,607	693,888	869,686
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים			
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	535,575	467,391	536,385
הכנסות ממכירת דירות שהוכרו לאורך זמן	236,479	119,319	-
הכנסות ממכירת דירות שהוכרו בנקודת זמן	-	-	217,134
הכנסות ממכירת חומרים שהוכרו בנקודת זמן	107,553	107,178	116,167
	879,607	693,888	869,686

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - עלות ההכנסות

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2019	2018	2017
		אלפי ש"ח		
א.	**עלות ביצוע עבודות**			
	קבלני משנה	286,466	235,930	284,930
	עלות חומרים	108,514	100,928	98,132
	הוצאות בגין הטבות עובד	32,421	*29,569	*29,890
	השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד	31,496	23,985	20,786
	פחת	4,796	2,032	2,635
	אחרות	34,432	*35,134	*51,204
		498,125	427,578	487,577
ב.	**עלות דירות וקרקעות שנמכרו**			
	קבלני משנה	143,560	49,382	102,263
	מקרקעין	54,003	55,697	75,086
	אחרות (תכנון, ניהול, מימון)	10,195	9,530	19,803
		207,758	114,609	197,152
ג.	**עלות מכירת חומרים**			
	קבלני משנה	12,088	14,176	22,063
	עלות חומרים	14,489	21,774	26,442
	הוצאות בגין הטבות עובד	15,119	14,435	16,865
	השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד	31,894	29,564	27,620
	פחת	5,964	6,490	12,590
	תמלוגים ואחרות	8,868	8,526	10,978
		88,422	94,965	116,558
	שינויים במלאי	889	(873)	(5,922)
		89,311	94,092	110,636

***מויין מחדש**

ביאור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
משכורות ותוספות סוציאליות	25,383	24,050	22,411
דמי ניהול	2,641	3,279	4,319
שירותים מקצועיים	4,339	3,974	4,719
מכרזים	2,293	2,084	2,411
פחת והפחתות	3,360	3,135	3,064
אחזקת משרד	2,093	3,116	2,521
הוצאות רכב	1,465	2,611	3,228
חובות מסופקים ואבודים	1,313	120	934
מנהלה פרויקטים	878	1,382	3,888
אחרות	4,987	5,007	6,167
סה"כ	49,057	48,758	53,662

ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
מנהלה	1,492	1,376	3,437
פרסום	2,624	1,734	393
סה"כ	4,116	3,110	3,830

ביאור 24 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
<u>הכנסות אחרות</u>			
שכירות	152	318	318
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	371	2,301	3,080
אחרות	1,681	2,132	1,242
	2,204	4,751	4,640
<u>הוצאות אחרות</u>			
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע	(14)	(11)	(19)
אחרות	(1,508)	(831)	(1,487)
	(1,522)	(842)	(1,506)
	682	3,909	3,134

ביאור 25 - הכנסות/הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
הכנסות			
ריבית מפיקדונות בבנקים	3	30	18
ריבית ממס הכנסה	65	117	24
ריבית מצדדים קשורים	144	137	76
שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים	-	-	96
אחרות	-	475	11
	212	759	225
הוצאות			
ריבית בגין הלוואות לא שוטפות	1,331	203	25
ריבית בגין אגרות חוב	6,702	5,024	4,392
ריבית בגין אשראי לזמן קצר	7,031	3,350	1,307
עמלות ודמי ניהול לתאגידים בנקאיים	1,298	1,570	1,925
ריבית למס הכנסה	44	16	324
ריבית לצדדים קשורים	199	185	114
אחרות	1,491	443	235
	18,096	10,791	8,322
	17,884	10,032	8,097

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות

חברות מוחזקות	חברה מחזיקה	שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי	
		2019	2018
		%	%
גילי ויואל עזריה בע"מ (1)	החברה	100	100
המגורים (ב.ר) בע"מ	גילי ויואל עזריה בע"מ	100	100
אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ) (2)	החברה	80	80
אורון תעשיות 18 בע"מ (לשעבר מחצבת מיתרים)	החברה	100	100
אברה (ע.ר.) בע"מ (*)	גילי ויואל עזריה בע"מ	50	50
שורה בע"מ (1)	גילי ויואל עזריה בע"מ	66.67	66.67
פמקו הנדסה בע"מ (1)	שורה בע"מ	80	80
המתועשת בע"מ (1)	גילי ויואל עזריה בע"מ	50.1	50.1

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

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. התקשרויות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה:

(1) במסגרת הסכם המייסדים בין שורה בע"מ, פמקו הנדסה בע"מ וחברה בבעלות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת פמקו הנדסה בע"מ (חברת אינטרסטרס) נקבע כי אינטרסטרס תספק שירותי ניהול לחברה באמצעות אריק לוי שישמש כמנכ"ל חברת פמקו הנדסה בע"מ. בנוסף, נקבע כי אם יעזוב אריק לוי את תפקידו כמנכ"ל (שלא בשל נבצרות) יחול מנגנון היפרדות (BMBY) בין הצדדים למכירת הזכויות במניות החברה כאשר הצד שיוזם את ההיפרדות יחשב כמציע.

(2) בחודש מרץ 2016, נחתם הסכם עם מר אהוד שפירא לבין החברה בקשר עם כהונתו כיו"ר חטיבת הקבלנות בחברה. להלן עיקרי ההסכם:

א. מר שפירא ישמש כיו"ר חטיבת הקבלנות (הכוללת את החברות: שורה בע"מ, פמקו הנדסה בע"מ, המגורים (ב.ר.) בע"מ והמתועשת בע"מ) בתמורה לדמי ניהול חודשיים של 120,000 ₪, בתוספת מע"מ, כנגד חשבונית מס. מתוך הסכום האמור הוסכם כי 20% ישולם על ידי החברה ו- 80% על ידי חברות חטיבת הקבלנות.

ב. בנוסף לתמורה לעיל, כיו"ר חטיבת הקבלנות עד יוני 2018, היה מר שפירא זכאי למענק שנתי בהתאם לדוחות המבוקרים השנתיים, כמפורט להלן:

- 5% מהרווח הנקי של חברות חטיבת הקבלנות מהסכום העולה על 3 מיליון ש"ח, ועד לתקרה של 17 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף לכך שחטיבת הקבלנות השיגה רווח מצרפי של 5 מיליון ש"ח לפחות.
- בנוסף, 1% מהרווח הנקי לפני מס ומפעולות נמשכות (לפני מענקים לנושאי משרה ובניכוי רווחי המיעוט) של החברה במאוחד, מסכום העולה על 15 מיליון ₪ ועד לתקרה של 50 מיליון ₪.

החל מחודש יוני 2018 מכהן מר שפירא כמנכ"ל שורה בלבד, לאחר שמנכ"ל שורה אותה עת סיים את תפקידו. בתפקידו כמנכ"ל שורה קיבל מר שפירא בשנת 2019 סך חודשי של 90 אלפי ₪. נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם עם מר שפירא בקשר עם תפקידו כמנכ"ל שורה.

(3) מכוח החלטת בעלי מניות של החברה ושל חברת אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ) מיום 29 בדצמבר 2011, הוקצו לחברה מניות בכורה באורון נדל"ן, כאשר הזכות היחידה שהן מקנות הינה הזכות לקבלת דיבידנד בכורה בסך 12.5 מיליון ש"ח.

ביאור 27 - מסים על הכנסה

א. כללי

(1) החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה").

(2) שיעור מס חברות בשנת 2019 הינו 23%, בשנת 2018 הינו 23%, בשנת 2017 הינו 24% ובשנת 2016 הינו 25%.

(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 ויופחת 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 2014.

ביאור 27 - מסים על הכנסה (המשך)

ב. מסים נדחים

(1) להלן הרכב ותנועות המסים הנדחים המוצגים במאזנים:

	הפרשות לזכויות עובדים	הפרשי עיתוי אחרים	רכוש קבוע	הפסדים להעברה לצרכי מס	סך הכל
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	1,325	2,265	(1,514)	11,938	14,014
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(184)	(502)	285	2,356	1,955
עדכון מיסים נדחים-רט"מ אורון	-	(243)	-	-	(243)
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	-	(287)	-	-	(287)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	1,141	1,233	(1,229)	14,294	15,439
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	275	347	(1,016)	(258)	(652)
עדכון מיסים נדחים-רט"מ אורון	-	273	-	-	273
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	1,416	1,835	(2,245)	14,036	15,042

(2) המסים הנדחים מוצגים במאזנים כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
במסגרת רכוש שאינו שוטף	17,578	17,071
במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות	(2,536)	(1,632)
	15,042	15,439

ביאור 27 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח מפעולות רגילות כפי שנזקף בדוחות הרווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
סה"כ רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	14,038	(382)
שיעור מס סטטוטורי	23%	23%
הוצאות מס לפי שיעור מותרות בניכוי	3,229	(88)
הוצאות לא מוכרות	235	179
סכומים בגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו	1,434	1,292
הכנסות פטורות	-	(469)
מיסים בגין שנים קודמות	13	(128)
אחרים	63	(8)
מסים על ההכנסה בגין שנת הדיווח	4,973	778

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות מול צדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר,	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
במסגרת רכוש שוטף:		
לקוחות	976	2,796
חייבים ויתרות חובה	4	-
במסגרת התחייבויות שוטפות:		
ספקים ונותני שירותים	3	128
זכאים ויתרות זכות	770	414

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
הכנסות	1,357	16,938	7,632
עלות ההכנסות	2,513	15,212	7,121
עלות העבודות והמכירות	344	232	106
הוצאות הנהלה וכלליות (*)	6,520	4,531	4,393

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

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. תגמול הניתן לאנשי מפתח ניהוליים, אשר הוכר כהוצאה במהלך השנה, על פי סוגי הטבות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
הטבות עובד - שכר, דמי ניהול, מענקים ונלוות לשכר	4,371	3,764	7,421
מתוך סכום זה, הטבות לטווח ארוך - הטבות בגין פיטורין	130	130	130
מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל	3	3	6
מתוך הסכומים לעיל, שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה	3,263	3,150	3,125
מתוך סכום זה, הטבות לטווח ארוך - הטבות בגין פיצויי פיטורין	130	130	130
מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל	2	2	2

ד. עסקאות עם בעלי שליטה:

1. הסכמי העסקה וניהול:

ביום 1 במרץ 2015, התקשרה החברה עם גילי עזריה (להלן: "גילי") ויואל עזריה (להלן: "יואל") (באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאות) (להלן ביחד בסעיף זה: "חברות הניהול") בהסכמים לקבלת שירותי ניהול (להלן בסעיף זה: "הסכמי הניהול" או "הסכם הניהול"). במסגרת הסכמי הניהול, גילי ויואל יעניקו לחברה שירותי ניהול בתפקיד מנכ"לים משותפים בחברה. בנוסף, חברת גילי ויואל עזריה בע"מ, אשר הינה חברה בת של החברה (להלן בסעיף זה: "החברה הקבלנית"), התקשרה עם כל אחד מה"ה גילי ויואל בהסכמי עבודה לפיהם גילי ויואל יכהנו כמנכ"לים משותפים ודירקטורים בחברה הקבלנית (להלן ביחד בסעיף זה: "הסכמי העבודה").

השירותים אותם מעניקים גילי ויואל במסגרת הסכמי הניהול והסכמי העבודה, כוללים:

- **שירותי ניהול של מנכ"לים משותפים בחברה** אשר תמורתם כוללת:

  - בסך של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, לכל חברת ניהול. התמורה זו כוללת, בין היתר, עלויות אחזקת הרכב לרבות גילום, הוצאות רכב, ביטוחים, שווי, אגרות ורישוי וכיו"ב והיא בנוסף לתמורה בגין כהונתם של גילי ויואל כמנכ"לים משותפים ודירקטורים בחברה הקבלנית.
  - בונוס שנתי- בסך השווה ל- 5% מהרווח השנתי לפני מס מפעולות נמשכות בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בגין חלק הרווח העולה על 15 מיליון ש"ח ועד לתקרה של – 50 מיליון ש"ח לכל חברת ניהול.
  - החזר הוצאות ועד 30 ימי חופשה בשנה לכל חברת ניהול.

  הסכמי הניהול בלבד (בנוסף להסכמי ההעסקה שקיימים זה מכבר בחברה הקבלנית כמתואר להלן) נכנסו לתוקף רטרואקטיבית החל מיום 1 בינואר 2015. בהתאם להקלה הקבועה בתקנה 1ב(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, ההתקשרויות עם גילי ויואל כאמור יובאו לאישור מחדש בתום חמש שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית בחודש מאי 2015, ובהתאם נערכת החברה לאישור מחדש כאמור.

- **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.

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

1. הסכמי העסקה וניהול: (המשך)

הסכמי הניהול - כל צד להסכמי הניהול זכאי להביא הסכמי הניהול לסיום על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל עת ומכל סיבה שהיא, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 90 יום מראש (להלן: "הודעה מוקדמת" ו- "תקופת הודעה מוקדמת", בהתאמה). החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא את הסכמי הניהול לידי סיום לאלתר, חרף תקופת ההודעה המוקדמת, או להביאו לידי סיום בכל עת במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובמקרה כזה תשלם החברה לחברות הניהול תשלום מלא עבור יתרת תקופת ההודעה המוקדמת בה, בהוראת החברה, לא ניתנו שירותי הניהול בפועל. בנוסף, חרף האמור לעיל, החברה או חברות הניהול, רשאיות, על פי שיקול דעתן הבלעדי, לבטל את הסכמי הניהול לאלתר, במקרים בהם: (א) צד הפר את הסכם הניהול הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה בתוך 30 ימי עסקים ממועד הודעה על כך בכתב לצד המפר; (ב) הוצא צו עיקול או צו הוצאה לפועל ביחס לנכסי הצד האחר או חלק מהותי מהנכסים אשר בבעלותו ו/או בשימושו ו/או המוחזקים על ידיו, אלא אם הצו האמור בוטל תוך 90 יום ממועד הוצאתו; (ג) הוגשה בקשה לפירוק צד או מינוי של מפרק זמני או אחר או מיויו 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 ההעסקה; (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 ו/או 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 ו/או יואל להודיע על רצונם בסיום עבודתם לפחות 30 יום מראש ובכתב.

2. בחברה בת של החברה מועסקים שני שכירים הקשורים לבעלי השליטה, בעלות חודשית ממוצעת של 35 אלפי ש"ח.

3. נוהל לסיווג עסקאות זניחות:

ביום 30 באוגוסט, 2015 אישר דירקטוריון החברה קווים מנחים וכללים לסיווג "עסקה זניחה" בקשר עם עסקת/אות בעלי עניין. כללים אלו ישמשו, בין היתר, לבחינת הצורך לגילוי בדוח התקופתי ולבחינת היקף הגילוי כאמור וכן את הצורך בדיווח השוטף.

(1) תנאים לסיווגה של עסקת בעלי עניין כ"עסקה זניחה"

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעלי עניין תיחשב כעסקה זניחה אם היא עונה במצטבר לכל התנאים שלהלן:

1. העסקה איננה "עסקה חריגה", דהיינו, העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה;

2. עסקת בעלי עניין תעמוד בשני הפרמטרים הבאים:

א) העסקה הינה בשיעור שלא עולה על 1% (אחד אחוז) מאמת המידה הרלוונטית כמפורט בסעיף ב להלן (אמת מידה אחת או יותר, אם וככל שרלוונטי לעסקה); ובנוסף -

ב) היקף העסקה אינו עולה על סך של 500,000 ש"ח (חמש מאות אלף ש"ח), כשסכום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד המחירים לצרכן שפורסם בסמוך לפני מועד אישור נוהל זה.

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

4. נוהל לסיווג עסקאות זניחות: (המשך)

(1) תנאים לסיווגה 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.

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

4. נוהל לסיווג עסקאות זניחות (המשך):

(2) מתכונת אישור עסקאות זניחות

וועדת הביקורת תבחן כל עסקה כאמור או תגבש אמות מידה בהתאם להוראות חוק החברות, על מנת לקבוע אם עסקת בעל העניין איננה "עסקה חריגה" כמפורט בסעיף א1 לעיל.
עסקאות אשר אושרו ואושררו בהתאם לאמות המידה כאמור ואשר ניתנו בתקופת הדוח כוללות התקשרויות בקשר עם שירותים אשר ניתנו לבעלי השליטה באמצעות מספר מצומצם של עובדים בקבוצה, ובכלל כך שירותי הנהלת חשבונות, שירותים משפטיים ושירותי פיקוח. למועד הדוח קיימת בתוקף התקשרות להענקת שירותי הנהלת חשבונות בלבד. היקף התמורה בשנת 2019 בגין עסקאות זניחות הסתכם, במצטבר, בכ- 203 אלפי ש"ח.

1. בחודש פברואר 2019 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות חברות מוחזקות של החברה - שורה בע"מ, פמקו הנדסה בע"מ, המגורים (ב.ר.) בע"מ והמתועשת בע"מ (חברות אשר החברה מחזיקה ב- 67%, 53.5%, 100% ו- 50.1%, בהתאמה, מהונן המונפק) (להלן בס"ק זה, כל החברות ביחד - "החברות המוחזקות") בהסכם שכירות עם חברה בבעלות מלאה של בעלי השליטה בחברה, לשם שכירות מבנה משרדים בקיסריה ("המושכר") המיועד לשמש כמטה חטיבת הקבלנות של הקבוצה, בהתאם למקובל לעסקאות מסוג זה ובתנאי שוק. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.
השטח הכולל של המושכר (ברוטו) הינו כ- 1,100 מ"ר והוא מועמד לחברות המוחזקות בתמורה חודשית כוללת (מצטברת) של 67,500 ש"ח (צמוד למדד חודש אפריל 2016) לתקופה של 5 שנים עם אופציה לחברה להארכה נוספת של 5 שנים. המושכר הועמד לחברות המוחזקות החל מיולי 2016 .

2. בחודש מרץ 2020 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה עם אי פרינט צילומים והעתקות בע"מ (להלן: "אי פרינט"), חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה בחברה (50%) המספקת מגוון שירותי צילום והדפסה למגוון גופים וחברות. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999. התקשרות החברה וחברות הקבוצה עם אי פרינט מבוצעת ותבוצע על פי הצורך לקבלת שירותי הדפסה, צילום וכריכה במסגרת פעילויותיה השונות, ובכלל כך של תכניות עבודה בפרויקטים שונים, הדמיות, תשריטים וכיו"ב. ההתקשרות אושרה על בסיס מחירון של אי פרינט ולאחר קבלת מחירונים מגופים מתחרים בלתי תלויים. היקף התקשרות חברות הקבוצה עם אי פרינט במהלך שנת 2019 עמד על כ-598 אש"ח ובשנים 2018 ו- 2017 הסתכם בסך של כ- 489 אלפי ₪ בכל אחת מהשנים (לא כולל מע"מ).

3. ביום 17 ביולי 2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, את התקשרותה של המתועשת בע"מ (חברת בת בשליטת החברה) עם חברת בארות אנרגיה בע"מ (חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה), במסגרתה תשמש המתועשת (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50.1% והיתרה בידי צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה) כקבלן מבצע לבניית מבנה משרדים בשטח כולל של כ- 6,000 מ"ר. למועד הדוח הסתיימו העבודות והסתכמו לסך כולל של כ- 24 מיליון ₪.
ההתקשרות אושרה כעסקה אשר אינה "עסקה חריגה", כמשמעותה בחוק החברות התשנ"ט - 1999.

4. ביום 7.1.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה וחברות מוחזקות של החברה (אורון נדל"ן (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ), אורון תעשיות 18 בע"מ, גילי ויואל עזריה בע"מ) בהסכם שכירות מבנה משרדים "בית דניאל" בבאר שבע מול חברת בארות אנרגיה בע"מ (חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה), במסגרתה שוכרות החברה והחברות הבנות שטחים במבנה המשרדים לתקופה של 10 שנים עם אופציה להארכת השכירות ב- 10 שנים נוספות. סה"כ היקף המושכר עומד על כ- 2,070 מ"ר ובהיקף תשלום כולל (דמי שכירות+ דמי ניהול) בסך של כ- 172 אלפי ₪ לכל חודש שכירות. ההתקשרות אושרה כעסקה אשר אינה "עסקה חריגה", כמשמעותה בחוק החברות התשנ"ט - 1999.

ביאור 29 - 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 הבנייה ומדד תשומות הסלילה
הקבוצה חשופה לעלייה במדדים המפורטים לעיל אשר שינויים בהם עלולים להשפיע על התחייבויותיה של הקבוצה הן ביחס למוסדות פיננסים, הן ביחס למזמיני עבודה והן ביחס לביצוע עבודות הבניה והתשתיות וייקור העלויות.

ג) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים במדד תשומות הסלילה

	רווח (הפסד) מהשינוי			
	עליית מדד של 10%	עליית מדד של 5%	ירידת מדד של 5%	ירידת מדד של 10%
	אלפי ₪			
2019	452	226	(226)	(452)
2018	1,879	940	(940)	(1,879)

מבחן רגישות לשינויים במדד תשומות הבנייה

	רווח (הפסד) מהשינוי			
	עליית מדד של 10%	עליית מדד של 5%	ירידת מדד של 5%	ירידת מדד של 10%
	אלפי ₪			
2019	7,623	3811	(3,811)	7,623
2018	8,750	4,375	(4,375)	(8,750)

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

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.

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 ו'.

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, 2019

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
				אלפי ₪			
ספקים ונותני שירותים זכאים	166,130	-	-	-	-	-	166,130
אשראי בנקאי	89,898	-	223,255	-	-	-	313,153
אגרות חוב כולל ריבית	15,502	27,379	26,319	25,260	24,205	23,140	141,805
הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך	2,696	2,573	2,335	2,335	973	-	10,912
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	-	5,948	-	-	-	-	5,948
	274,226	35,900	251,909	27,595	25,178	23,140	637,948

31 בדצמבר, 2018

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
				אלפי ₪			
ספקים ונותני שירותים זכאים	168,862	-	-	-	-	-	168,862
אשראי בנקאי	51,456	124,985	-	-	-	-	176,441
אגרות חוב כולל ריבית	43,364	41,621	39,874	-	-	-	124,859
הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך	2,388	8,702	2,404	2,227	2,286	973	18,980
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	-	6,047	-	-	-	-	6,047
	266,070	181,355	42,278	2,227	2,286	973	495,189

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסים

	31 בדצמבר, 2019							
	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בהצמדה למדד תשומות הבנייה	בהצמדה למדד תשומות הסלילה	פריים	בהצמדה ליורו	בהצמדה לדולר	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ₪							
נכסים שוטפים								
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	-	6	1,430	88,236	89,672
פיקדונות	-	-	-	2,801	-	-	2,816	5,617
לקוחות והכנסות לקבל	3,820	55,709	4,521	-	-	-	195,204	259,254
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	-	-	-	3,776	3,776
נכסים בלתי שוטפים								
הלוואות וחייבים	6,214	26,466	-	2,679	-	-	69,328	104,687
סה"כ נכסים	10,034	82,175	4,521	5,480	6	1,430	359,360	463,006
התחייבויות שוטפות								
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	-	-	-	313,153	-	-	-	313,153
חלות שוטפת של אגרות חוב	-	-	-	-	-	-	9,711	9,711
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	-	-	-	-	-	166,130	166,130
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	-	-	-	109,575	109,575
התחייבויות לזמן ארוך								
אגרות חוב	-	-	-	-	-	-	108,624	108,624
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך	-	-	-	14,424	-	-	-	14,424
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	-	5,948	-	-	-	-	-	5,948
סה"כ התחייבויות	-	5,948	-	327,577	-	-	394,040	727,565
נכסים בניכוי התחייבויות	10,034	76,227	4,521	(322,097)	6	1,430	(34,680)	(264,559)

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסים (המשך)

	31 בדצמבר, 2018							
	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בהצמדה למדד תשומות הבנייה	בהצמדה למדד תשומות הסלילה	פריים	בהצמדה ליורו	בהצמדה לדולר	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ₪							
נכסים שוטפים								
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	3,129	1,458	1,555	80,675	86,817
פיקדונות	-	-	-	15,267	-	-	10,117	25,384
לקוחות והכנסות לקבל	7,497	67,078	18,793	-	-	746	122,836	216,950
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	-	-	-	2,263	2,263
נכסים בלתי שוטפים								
הלוואות וחייבים	-	26,466	-	2,535	-	-	58,674	87,675
סה"כ נכסים	7,497	93,544	18,793	20,931	1,458	2,301	274,565	419,089
התחייבויות שוטפות								
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	-	-	-	178,829	-	-	-	178,829
חלות שוטפת של אגרות חוב	-	-	-	-	-	-	39,075	39,075
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	-	-	-	-	-	168,862	168,862
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	-	-	133	86,551	86,684
התחייבויות לזמן ארוך								
אגרות חוב	-	-	-	-	-	-	78,499	78,499
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך	-	-	-	16,592	-	-	-	16,592
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	-	6,047	-	-	-	-	-	6,047
סה"כ התחייבויות	-	6,047	-	195,421	-	133	372,987	574,588
נכסים בניכוי התחייבויות	7,497	87,497	18,793	(174,490)	1,458	2,168	(98,422)	(155,499)

ביאור 30 - רווח למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
רווח לשנה שמיוחס לבעלים של החברה האם	10,917	3,328	11,600

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפים		
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה	65,125	65.125	65,125

ביאור 31 - שווי הוגן

א. <u>פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן</u>

לצורך מדידת שווים ההוגן 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 ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

ב. <u>שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי</u>

להלן פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018	2019	2018
התחייבויות פיננסיות				
אגרות חוב סדרה א'	-	117,574	-	111,150
אגרות חוב סדרה ב'	118,335	-	121,992	-

ביאור 32 - דיווח מגזרי

א. <u>כללי</u>

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות 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 פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים בישראל, לרבות סלילת כבישים, בניית גשרים מנהרות, מחלפים, בניה למגורים, בניה מוסדית, עבודות גיאוטכניות וכדומה.
- הנדל"ן היזמי למגורים - הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	535,575	236,479	107,553	-	879,607
הכנסות בין מגזריות	109,074	-	18,710	(127,784)	-
סה"כ הכנסות מגזר	644,649	236,479	126,263	(127,784)	879,607
תוצאות מגזר	39,807	26,343	16,675	1,588	84,413
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					53,173
הוצאות מימון, נטו					17,884
הכנסות אחרות, נטו					(682)
רווח לפני מס					14,038

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	467,391	119,319	107,178	-	693,888
הכנסות בין מגזריות	25,764	-	18,404	(44,168)	-
סה"כ הכנסות מגזר	493,155	119,319	125,582	(44,168)	693,888
תוצאות מגזר	39,437	770	12,444	4,958	57,609
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					51,868
הוצאות מימון, נטו					10,032
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו					(3,909)
הפסד לפני מס					(382)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	536,385	217,134	116,167	-	869,686
הכנסות בין מגזריות	300	-	20,828	(21,128)	-
סה"כ הכנסות מגזר	536,685	217,134	136,995	(21,128)	869,686
תוצאות מגזר	45,764	20,361	5,139	3,057	74,321
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					57,492
הוצאות מימון, נטו					8,097
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו					(3,134)
רווח לפני מס					11,866

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. מידע נוסף לתוצאות המגזר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019				
	תשתיות	הנדל"ן היזמי מגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ₪		
פחת והפחתות	4,008	1,657	8,320	1,420	15,405
הכנסות ריבית	147	-	62	3	212
הוצאות ריבית	2,921	7,476	787	6,912	18,096

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018				
	תשתיות	הנדל"ן היזמי מגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ₪		
פחת והפחתות	2,902	204	8,162	388	11,656
הכנסות ריבית	693	-	38	28	759
הוצאות ריבית	2,703	2,434	601	5,053	10,791

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017				
	תשתיות	הנדל"ן היזמי מגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ₪		
פחת והפחתות	3,051	178	14,820	240	18,289
הכנסות ריבית	225	-	-	-	225
הוצאות ריבית	3,183	127	505	4,507	8,322

ד. נכסי והתחייבויות המגזר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019				
	תשתיות	הנדל"ן היזמי מגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ₪		
נכסי במגזר	368,793	447,381	141,791	25,707	983,672
התחייבויות המגזר	254,605	375,618	64,670	129,650	824,543

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ד. נכסי והתחייבויות המגזר (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018				
	תשתיות	הנדל"ן היזמי מגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ₪		
נכסי במגזר	344,393	249,019	130,326	32,831	756,569
התחייבויות המגזר	251,294	181,725	52,494	120,943	606,456

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

ה. לקוחות עיקריים

		% הכנסות מהלקוח מסך הכנסות		
	מגזר	2019	2018	2017
לקוח א'	תשתיות	(*)	(*)	12.8%
לקוח ב'	תשתיות	(*)	(*)	14%
לקוח ג'	תשתיות	(*)	9%	(*)
לקוח ד'	תשתיות	7.2%	6.4%	(*)
לקוח ה'	תשתיות	5.3%	(*)	(*)

(*) פחות מ- 5%.

באור 33 - התקשרויות מהותיות

א. ראה באור 16 בדבר הנפקת אגרות חוב סדרה ב' של החברה ופדיון מוקדם של אגרות חוב סדרה א'.

ב. ביום 24 בספטמבר 2019, התקבלה בידי חברת הבת אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ) (חברה בשליטה (80%) של החברה) הודעה על זכייתה בשני מכרזים של "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 390 יחידות דיור וכן כ- 1,700 מ"ר שטח מסחרי בצריפין בראשון לציון. בהתאם לתנאי המכרז התמורה הכוללת שתשלום עבור הקרקע, הוצאות פיתוח ומיסים הינה 181 מיליוני ₪. החברה התחייבה כי 312 מיחידות הדיור בפרויקט תימכרנה לזכאים "במחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 8,980 ₪ ביחס ל 173 יחידות דיור ו- 9,088 ₪ למ"ר ביחס ל 139 יחידות דיור בתוספת מע"מ, את יתרת יחידות הדיור רשאית החברה למכור במחירי שוק חופשי.

ג. ביום 17 בנובמבר, 2019 התקבלה בידי חברת הבת אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ) (חברה בשליטה (80%) של החברה) הודעה על זכייתה במכרז של "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 199 יחידות דיור וכן כ- 1,100 מ"ר שטח מסחרי באור יהודה.
בהתאם לתנאי המכרז התמורה הכוללת שתשלום עבור הקרקע, הוצאות פיצוח ומיסים הינה 105 מיליוני ₪. החברה התחייבה כי 113 מיחידות הדיור בפרויקט תימכרנה לזכאים "במחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 8,787 ₪ למ"ר ביחס ל 113 יחידות דיור בתוספת מע"מ, את יתרת יחידות הדיור (מלבד 6 יחידות דיור המיועדות לדיור ציבורי) רשאית החברה למכור במחירי שוק חופשי.

ד. ראה באור 26 ב בדבר התקשרויות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

ה. בשנת 2017, חברת אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ), (חברה בשליטה (80%) של החברה), זכתה במכרז במסגרת מחיר למשתכן לבניית 176 יח"ד במבשרת ציון והינה נמצאת בשלבים לקבלת היתר בנייה בפרויקט.
בנוסף לזכייה של 284 יח"ד בבאר שבע (פרויקט סיגליות) במסגרת זו, נכון למועד הדוח החברה נמצאת בעיצומה של בניה ושיווק הפרויקט כאשר בנייתו צפויה להסתיים במהלך שנת 2020.

באור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. בגין תביעה שהוגשה על ידי עסקה משותפת המבוצעת באמצעות חברות מוחזקות בעקיפין על ידי החברה ראה ביאור 18 ה2.

ב. ביום 3.4.2019 התקבלה בידי חברת הבת גילי ויואל עזריה בע"מ (100%) הודעה מחברת נתיבי ישראל על זכייה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) להקמת קטע בכביש 859 באורך של כ- 5.5 ק"מ (קטע בין כביש 4 לכביש 70) וכן לשדרוג כבישים קיימים באורך של כ- 3 ק"מ.
התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 146 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

ג. ביום 8.3.2020 התקבלה בידי חברת הבת גילי ויואל עזריה בע"מ (100%) הודעה מחברת נתיבי ישראל על זכייה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) להקמת מחלף באזור להבים (מחלף להבים) הכולל סלילת כבישים, הקמת מערכי גישור ועבודות תשתית נלוות לכך.
התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 78 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

ד. ביום 17.3.2020 התקבלה בידי חברת הבת גילי ויואל עזריה בע"מ (100%) הודעת מחברת יפה נוף על זכייה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD), לביצוע עבודות הכוללות את הסדרת התוואי המסילתי, הסדרת כבישים וכן עבודות תשתית נלוות לכך, כחלק מפרויקט חיבור נמל המפרץ מקטע מערבי.
התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 107 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

ה. בתחילת שנת 2020 החלה בעולם התפשטות של נגיף ה"קורונה", שהינה בעלת השלכות מאקרו כלכליות גלובליות בכלל ובשוק הישראלי בפרט. התפשטות הנגיף הובילה מדינות רבות לנקוט בשורה של צעדים על מנת למגר את התפשטותו ואשר הינם בעלי השפעה מגבילה על הכלכלה המקומית והגלובלית כאחד. כחלק מהצעדים שננקטו בישראל (ובחלק ממדינות העולם) הוטלו מגבלות על פעילות המגזר הציבורי והפרטי (אשר עברו לפעול במתכונת מצומצמת, בעיקר בהתייחס למספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה ולסגירת מקומות עבודה בתחומים שהוגדרו) וכן מגבלות על תנועת תושבים ותיירים, לרבות איסור על התקהלויות.
למועד הדוח, בהתאם להערכות מצב הנערכות על ידי החברה באופן שוטף, ובשים לב לכך שענף הבנייה הוכרז בשלב זה כענף המהווה "מפעל חיוני" באופן שמתאפשרת המשך עבודה בפרויקטים השונים של הקבוצה ללא שינויים מהותיים, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה ובכלל כך על איתנותה ועל יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. החברה בוחנת ומפקחת באופן שוטף אחר זמינותם של עובדים בפרויקטים השונים ופועלת על מנת לאפשר עבודה רציפה בהתאם למגבלות הקיימות. יחד עם זאת, יודגש, בין היתר על רקע העובדה שמדובר באירוע שנסיבותיו וההתמודדות עימו משתנים באופן שוטף ואינם בשליטת החברה, כי המשך התפשטות הנגיף והטלת מגבלות נוספות עלולים להשפיע על פעילות החברה בהמשך, ובכלל כך התרחבות של המגבלות עלולה לפגוע ברציפות פעילותה של החברה בשל אפשרות של מניעת עבודות באתרי עבודה, היעדרות מהותית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות, עיכוב קבלת חומרי גלם באתרי החברה, ובהתאם לעיכוב בקצב התקדמות של פרויקטים. בנוסף, התמשכותו של האירוע כאמור והחרפת השפעתו על הכלכלה עלול להוביל למיתון חריף שיכול לפגוע בהיקפי רכישת דירות ובזמינותו של אשראי בתנאים נוחים. בהתאם, עוקבת החברה אחר התפתחויות בקשר עם התפשטות הנגיף ובוחנת השלכות פוטנציאליות על פעילותה העסקית באופן שוטף.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי נפרד
לשנת 2019

158152

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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2019 ו- 2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 ולבצעה 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 שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה 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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 24, במרץ 2020

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	
נכסים		
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	15,855	28,788
הלוואות לחברות מאוחדות	37,055	30,847
חייבים ויתרות חובה	3,584	6,755
סה"כ נכסים שוטפים	56,494	66,390
נכסים לא שוטפים		
השקעות בחברות מוחזקות	114,009	101,864
הלוואות לחברות מוחזקות	147,517	134,684
נכסי מיסים נדחים	1,687	1,439
רכוש קבוע, נטו	1,236	1,279
נכסים בגין זכות שימוש	6,701	-
נכסים בלתי מוחשיים	1,988	1,988
סה"כ נכסים לא שוטפים	273,138	241,254
סה"כ נכסים	329,632	307,644
התחייבויות והון		
התחייבויות שוטפות		
חלויות שוטפות של אגרות חוב	9,711	39,075
ספקים ונותני שירותים	1,788	1,317
מיסים לשלם	240	485
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	1,129	-
זכאים ויתרות זכות	13,430	10,095
סה"כ התחייבויות שוטפות	26,298	50,972
התחייבויות לא שוטפות		
אגרות חוב	108,624	78,499
התחייבות בגין חכירה	5,668	-
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	114,292	78,499
הון		
הון מניות רגילות	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125
עודפים	118,404	107,487
קרן הון בגין הטבות עובדים	-	48
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	189,042	178,173
סה"כ התחייבויות והון	329,632	307,644

24 במרץ, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל משותף-דירקטור**	**יואל עזריה** **מנכ"ל משותף-דירקטור**	**אלון הרפז** **סמנכ"ל כספים**

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
הכנסות מדמי ניהול	10,324	12,473	9,305
הכנסות מזיכיונות כרייה	1,620	1,620	1,620
רווח גולמי	11,944	14,093	10,925
הוצאות הנהלה וכלליות	12,697	19,731	14,532
הוצאות (הכנסות) אחרות	1,466	-	(308)
סה"כ הוצאות הפעלה	14,163	19,731	14,224
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	(2,219)	(5,638)	(3,299)
הכנסות מימון	8,950	9,907	8,862
הוצאות מימון	7,021	5,053	4,508
הכנסות מימון, נטו	1,929	4,854	4,354
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	11,279	4,037	10,756
רווח לפני מסים על הכנסה	10,989	3,253	11,811
הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה	72	75	(211)
רווח לשנה	10,917	3,328	11,600
רווח (הפסד) כולל אחר			
רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת	-	-	59
רווח כולל לשנה	10,917	3,328	11,659

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	10,917	3,328	11,600
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(11,279)	(4,037)	(10,756)
פחת והפחתות	452	1,845	1,706
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה	967	-	-
מסים נדחים, נטו	3	(288)	(171)
הוצאות מיסים	48	213	382
הכנסות מימון, נטו	(1,929)	(4,854)	(4,354)
	(821)	(3,793)	(1,593)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	3,209	(190)	(2,773)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	471	(879)	816
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות	592	782	(2,039)
	4,272	(4,080)	(3,996)
מיסים שהתקבלו (ששולמו)	(293)	2	(397)
מזומנים נטו, לפעילות שוטפת	3,158	(4,078)	(5,986)
תזרים מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	-	-	(840)
רכישת נכסים קבועים	(409)	(666)	(440)
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(19,041)	9,407	(51,144)
ריבית שהתקבלה	8,801	9,529	9,232
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה	(10,649)	18,270	(43,192)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב, נטו	118,214	-	102,208
פרעון אגרות חוב	(117,000)	(39,000)	(14,000)
פירעון התחייבות בגין חכירה	(1,069)	-	
ריבית ששולמה	(5,587)	(5,493)	(4,502)
חלוקת דיבידנד	-	-	(13,400)
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון	(5,442)	(44,493)	70,306
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	(12,933)	(30,301)	21,128
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	28,788	59,089	37,961
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	15,855	28,788	59,089

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

במהלך שנת 2019 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 76 אלפי ש"ח באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח האמורה (בשנת 2018 - 43 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 9ג 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, 2019.

(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.

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיות

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיות לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

	ליום 31 בדצמבר			
	2019		2018	
	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד
	אלפי ש"ח			
נכסים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בעלות מופחתת:				
מזומנים ושווי מזומנים	-	15,855	-	28,788
הלוואות לחברות מאוחדות	-	184,572	-	165,531
חייבים ויתרות חובה	-	3,584	-	6,538
סה"כ נכסים פיננסיים	-	204,011	-	200,857
ספקים ונותני שירותים	-	1,788	-	1,317
זכאים ויתרות זכות	-	2,557	-	2,482
אגרות חוב	-	118,335	-	117,574
סה"כ התחייבויות פיננסיות	-	122,680	-	121,373
	-	81,331	-	79,484

(2) ניהול סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים. הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (כולל ריביות) על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	%	אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2019							
ספקים ונותני שירותים		1,317					1,317
זכאים ויתרות זכות		2,557					2,557
אגרות חוב כולל ריבית		15,502	27,379	26,319	25,260	47,345	141,805
		19,376	27,379	26,319	25,260	47,345	145,679
ליום 31 בדצמבר 2018							
ספקים ונותני שירותים	-	1,317	-	-	-	-	1,317
זכאים ויתרות זכות		2,482	-	-	-	-	2,482
אגרות חוב כולל ריבית	4.15%	43,364	41,621	39,874	-	-	124,859
		47,163	41,621	39,874	-	-	128,658

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 2019 ואילך הינו 23%, בשנת 2018 23% ובשנת 2017 הינו 24%.

(3) החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן חלוקת דיבידנדים מחברות מוחזקות אינה חייבת במס.

ה. התקשרויות עם חברות מוחזקות

לחברה יתרות חובה מול חברות מאוחדות הנושאות ריבית נומינלית בטווחים שונים עד 12%.

ו. עסקאות עם בעלי עניין

ראה באור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

חלק ד' – פרטים נוספים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

("החברה")

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה לשנת 2019

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

(נתונים באלפי ש"ח)	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
הכנסות	189,612	198,731	228,592	262,672
עלות ההכנסות	176,420	178,717	203,594	236,463
רווח גולמי	13,192	20,014	24,998	26,209
הוצאות הנהלה וכלליות	10,522	11,674	13,563	13,298
הוצאות מכירה ושיווק	1,099	946	963	1,108
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו	(109)	(17)	260	548
רווח מפעולות רגילות	1,462	7,377	10,732	12,351
הוצאות מימון	4,241	3,818	5,971	4,066
הכנסות מימון	35	105	33	39
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	(2,744)	3,664	4,794	8,324
מיסים על ההכנסה	1,139	707	1,947	1181
רווח (הפסד) נקי	(3,883)	2,957	2,847	7,143
מיוחס לבעלים של החברה האם	(2,332)	2,702	2,859	7,688
מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	(1,551)	255	(12)	(545)

תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

ביום 18.9.2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר על פיו הנפיקה 120 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה. לפרטים ראו דיווחים מיידיים בדבר פרסום דוח הצעת המדף ותוצאות ההנפקה מיום 18.9.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-097120) ומיום 22.9.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-097675), בהתאמה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו סעיף 12 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2019.

התמורה בגין הנפקת אגרות החוב כאמור הסתכמה בכ- 120 מיליון ש"ח, ברוטו. החברה ייעדה את תמורות ההנפקה בגין אגרות החוב כאמור לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') של החברה אשר היו במחזור אותה עת (כ-81 מיליון ש"ח) והיתרה למימון פעילותה השוטפת של החברה על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

למועד הדוח עשתה החברה שימוש ביתרת תמורת ההנפקה נטו, לפיתוח פעילותה העסקית, ובכלל כך למימון רכישת מקרקעין בפעילות הנדל"ן היזמי של החברה.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות קשורות מהותיות (אלפי ש"ח) לתאריך הדוח[1]

(א) חברות מהותיות המוחזקות על ידי החברה

שם התאגיד	סוג המניות	הון מונפק ונפרע בע.נ. (ש"ח)	ע.נ. מוחזקים (ש"ח)	הערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שיעור בעלות ושליטה	יתרת הלוואות שנתן התאגיד (באלפי ש"ח)
גילי ויואל עזריה בע"מ	רגילות	100 מניות 1 ש"ח ע.נ.	100 מניות 1 ש"ח ע.נ.	118,659	100%	--
אורון נדל"ן בע"מ	בכורה א'	100 מניות 0.01 ש"ח ע.נ.	100 מניות 0.01 ש"ח ע.נ.	(18,271)	80%	117,635
	רגילות	185,272	148,218 0.01 ש"ח ע.נ.			
שורה בע"מ (כולל חלק בעסקה משותפת אגירה שאובה)	יסוד	90 מניות 0.0001 ש"ח ע.נ.	60 מניות 0.0001 ש"ח ע.נ.	2,701	67%	*27,398
	רגילות	39,599,910 מניות 0.0001 ש"ח ע.נ.	26,399,940 מניות 0.0001 ש"ח ע.נ.			
פמקו הנדסה בע"מ (כולל חלק בעסקה משותפת אגירה שאובה)	רגילות	62,556 מניות 0.01 ש"ח ע.נ.	33,530 מניות 0.01 ש"ח ע.נ.	(5,160)	53.6%	*28,468
המגורים (ב.ר.) בע"מ	רגילות	100 מניות 1 ש"ח ע.נ.	100 מניות 1 ש"ח ע.נ.	12,866	100%	--
המתועשת בע"מ	רגילות	1,000,000 מניות 0.01 ש"ח ע.נ.	501,000 מניות 0.01 ש"ח ע.נ.	1,695	50.1%	*7,751
אורון תעשיות 18 בע"מ	רגילות	38,998	123	14,005	100%	66,937
	הנהלה	2	2			

(*) ההלוואה ניתנה באמצעות חברה בת.

(ב) יתרות הלוואות לחברות בנות מהותיות (במישרין ובעקיפין) במאזן המדווח ועיקר תנאיהן הם, כדלקמן:

שם התאגיד	יתרת ההלוואה לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי ההלוואה
אורון נדל"ן בע"מ	117,635	4% עד 12%
שורה בע"מ (כולל חלק בעסקה משותפת אגירה שאובה)*	*27,398	5%-12%
פמקו בע"מ (כולל חלק בעסקה משותפת אגירה שאובה)*	*28,468	7%-12%
אורון תעשיות 18 בע"מ	66,937	2.6%
המתועשת בע"מ*	*7,751	פריים +2%

* ההלוואות ניתנו באמצעות חברה בת

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובהלוואות שניתנו להן

בשנת הדוח העניקה החברה הלוואות לחברות בנות למימון פרויקטים ולמימון הפעילות השוטפת בפעילות ייזום הנדל"ן (חברת אורון נדל"ן; בעיקר לרכישת קרקעות חדשות כמפורט בסעיף 5.7 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד) וכן למימון הפעילות השוטפת בחברות תחום התשתיות (שורה ופמקו; ללא שינויים מהותיים ביחס למפורט בתקנה 11 לעיל). כמו כן נפרעו במהלך תקופת הדוח הלוואות על ידי החברות אורון נדל"ן (בהיקף של כ- 24 מיליון ש"ח), ואורון תעשיות 18 (בהיקף של כ- 7 מיליון ש"ח).

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

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	3,043	2,291	--	--	--	--	4,021	1,415
שורה בע"מ (מאוחד)	(3,940)	(4,129)	--	--	--	--	--	--
פמקו הנדסה בע"מ (מאוחד) (מתאחדת בשורה)	(4,211)	(4,211)	--	--	--	--	--	--
המגורים (ב.ר.) בע"מ	12,783	9,810	--	--	--	--	--	--
המתועשת בע"מ	(1,925)	(1,925)	--	--	--	--	--	--
אורון נדל"ן בע"מ	423	423	--	--	7,141	1,281	2,105	338
אורון תעשיות 18 בע"מ	5,126	3,924	--	--	1,806	288	2,719	604

תקנה 20 - מסחר בבורסה

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך חדשים של החברה.

<u>תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה</u>

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2019, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2019, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (ובכלל כך שלושת נושאי המשרה בחברה), ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים שבשליטתה, וכן התגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה על ידי החברה (סכומי התגמולים מובאים במונחי עלות לחברה והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

פרטי מקבלי התגמולים			תגמולים עבור שירותים							תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שכר (1)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה, בקשר עם שירותים שנתנו לחברה כבעלי תפקיד בו													
גיל (גילי) עזריה (2)	דירקטור ומנכ"ל משותף בחברה ובחברת גילי ויואל עזריה בע"מ	100%	1,166			480							1,647
יואל עזריה (2)	יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל משותף בחברה ובחברת גילי ויואל עזריה בע"מ		1,136[2]			480							1,616
אהוד שפירא (3)	מנכ"ל שורה		1,150										1,150
יגאל כהן (4)	מנכ"ל המגורים		1,094	1,153									2,247
משה שקד (5)	סמנכ"ל הנדסה גילי ויואל עזריה בע"מ		1,009	110									1,119
אלון הרפז (6)	סמנכ"ל כספים		978										978
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם מנויים בטבלה זו לעיל													
דירקטורים חיצוניים ודירקטורים מקבלי גמול		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		302

[2] לא כולל הוצאות פחת בגין רכב בסך של כ- 160 אלפי ₪.

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**"). יצוין, כי בהתאם להקלה הקבועה בתקנה 1(ג) בתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, מדיניות התגמול של החברה טעונה אישור בחלוף 5 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית בחודש מאי 2015. בהתאם, נערכת החברה לאישור מחדש של מדיניות התגמול כאמור.

(1) לרבות תנאים נלווים לשכר (זכויות סוציאליות ונלוות, החזקת רכב, החזר הוצאות טלפון והפרשות בשל סיום יחסי עובד מעביד וכל הכנסה שנזקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק).

(2) ביום 1 במרץ 2015, התקשרה החברה עם גיל (גילי) עזריה (להלן: "**גילי**") ויואל עזריה (להלן: "**יואל**") (באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאות) (להלן: "**חברות הניהול**" או "**הסכם הניהול**"). במסגרת הסכמי הניהול, גילי ויואל מעניקים לחברה שירותי ניהול בתפקיד מנכ"לים משותפים בחברה החל מיום 1 בינואר 2015, במעמד של נותני שירותים חיצוניים מבלי שמתקיימים יחסי עובד מעביד. בנוסף, חברת גילי ויואל (להלן: "**החברה הקבלנית**") התקשרה עם כל אחד מה"ה גילי ויואל בהסכמי עבודה לפיהם גילי ויואל יכהנו כמנכ"לים משותפים בחברה הקבלנית (להלן: "**הסכמי העבודה**"). היקף המשרה של ה"ה גילי ויואל בחברה ובחברה הקבלנית יהיה היקף משרה מלאה ובהתאם לנדרש. לעניין זה יצוין, כי גילי ויואל מכהנים גם כדירקטורים בחברה (ויואל מכהן כיו"ר דירקטוריון) ובגין כהונתם כאמור לא יהיו זכאים לתמורה כלשהי.

התנאים בהסכמי הניהול והסכמי העבודה הינם זהים ביחס לגילי ויואל (וחברות הניהול). להלן יובאו פרטים בדבר תנאי ההתקשרות ביחס לכל אחד מהסכמי הניהול וכל אחד מהסכמי העבודה (אשר, כאמור, כל אחד מהתנאים חל לגבי גילי ויואל בנפרד, לרבות באמצעות חברות הניהול):

הסכמי הניהול - (א) <u>תמורה</u> - שכר חודשי בסך של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. התמורה כוללת, בין היתר, עלויות אחזקת הרכב מכל מין וסוג שהוא לרבות (מבלי לגרוע מכלליות האמור) גילום, הוצאות רכב, ביטוחים, שווי, אגרות ורישוי וכיו"ב והיא בנוסף לתמורה בגין כהונתם של גילי ויואל בחברה הקבלנית; (ב) <u>בונוס שנתי</u> - סך השווה ל-5% מהרווח השנתי לפני מס מפעולות נמשכות בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה, בגין חלק הרווח העולה על 15 מיליון ש"ח ועד לתקרה של 50 מיליון ש"ח; (ג) <u>החזר הוצאות</u> - החברה תחזיר הוצאות אשר הוצאו במסגרת מילוי התחייבויות על פי הסכמי הניהול במסגרת מתן שירותי הניהול, אשר יאושרו ויסכמו מראש על ידי ועדת הביקורת של החברה וזאת כנגד הצגת קבלות, והכל בהתאם לנהלי החברה ובהתאם לשיעורים הנהוגים בה מעת לעת; (ד) <u>חופשה</u> - 30 ימי עבודה בשנה; (ה) <u>אי קיום יחסי עובד ומעביד</u> - מעמדן של חברות הניהול הינו של נותן שירותים חיצוני בעל עסק עצמאי וכי אין בין הצדדים יחסי עובד-מעביד. חברות הניהול התחייבו לשלם לגילי ויואל בקשר עם הסכמי הניהול את כל התשלומים וההטבות שיגיעו להם בגין עבודתם בחברה ובגין סיום עבודתם בחברות הניהול ו/או בגין סיום ההתקשרות עימן, כולל לצורך מילוי תפקידם בחברה וכן לשלם או להעביר לרשויות המתאימות את תשלומי מס הכנסה, דמי ביטוח לאומי וכל מס ו/או תשלום אחר שיגיעו עקב העסקתם ועקב סיום העסקתם בחברות הניהול ו/או עקב סיום התקשרות עימם, ככל הנדרש על פי דין ובהתאם להסכמים הקיימים עימם; (ו) <u>ביטול ההסכם/הודעה מוקדמת</u> - כל צד זכאי להביא את הסכם הניהול לסיום על

פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל ועת ומכל סיבה שהיא, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 180 יום מראש. החלטת החברה בנושא תתקבל על ידי ועדת הביקורת או ועדת התגמול של החברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל, החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא את הסכמי הניהול לידי סיום לאלתר, חרף תקופת ההודעה המוקדמת, או להביאו לידי סיום בכל עת במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובמקרה כזה תשלם החברה לחברות הניהול תשלום מלא עבור יתרת תקופת ההודעה המוקדמת בה, בהוראת החברה, לא ניתנו שירותי הניהול בפועל. בנוסף, חרף האמור לעיל, החברה או חברות הניהול, רשאיות, על פי שיקול דעתן הבלעדי, לבטל את הסכמי הניהול לאלתר, במקרים הבאים: (א) צד הפר את הסכם הניהול הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה בתוך 30 ימי עסקים ממועד הודעה על כך בכתב לצד המפר; (ב) הוצא צו עיקול או צו הוצאה לפועל ביחס לנכסי הצד האחר או חלק מהותי מהנכסים אשר בבעלותו ו/או בשימושו ו/או המוחזקים על ידיו, אלא אם הצו האמור בוטל תוך 90 יום ממועד הוצאתו; (ג) הוגשה בקשה לפירוק צד או מינוי של מפרק זמני או אחר או מינויו של כונס נכסים או אחר, ביחס לכל נכסי צד או חלק מהותי מהם, אלא אם הליכים אלו בוטלו תוך 90 יום מתאריך פתיחתם.

הסכמי העסקה - (א) שכר חודשי - שכר ברוטו בסך של 65 אלפי ש"ח; (ב) רכב - רכב מועמד בהתאם לשיקול דעתם של גילי ויואל והחברה הקבלנית תישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך; (ג) ביטוח מנהלים/קרן פנסיה/קרן השתלמות - החברה הקבלנית מפרישה בעבור כ"א מה"ה גילי ויואל את הסכומים הבאים: 5% לגמל ועד 1.2% עבור אובדן כושר עבודה. בנוסף, מפרישה חברת גילי ויואל לקרן השתלמות בשיעור של 7.5% משכרם; (ד) קרן השתלמות - מבוצעת הפרשה לקרן השתלמות בשיעור של 7.5% משכרם; (ה) ימי חופשה, ימי מחלה ודמי הבראה - כל אחד מה"ה גילי ויואל זכאים לחופשה שנתית ולדמי חופשה בהתאם להוראות הדין. בנוסף זכאים לדמי מחלה ודמי הבראה בהתאם להוראות הדין; (ו) טלפון סלולרי - החברה הקבלנית מעמידה לרשותם של גילי ויואל מכשיר סלולארי בשימוש ללא הגבלה בסכום לרבות גילום המס בגינם; (ז) הודעה מוקדמת/סיום העסקה - החברה הקבלנית רשאית להביא לסיום הסכמי העבודה בהודעה מוקדמת על פיטורין 6 חודשים מראש. חלף כך, החברה הקבלנית רשאית להביא לסיום העסקתם לאלתר, וללא הודעה מוקדמת, במקרים הבאים: (1) אן הופרו הוראות הסכמי ההעסקה; (2) אם גילי ו/או יואל הורשעו כדין בספק דין סופי בעבירה שיש עמה קלון; (3) במקרה של היעדרות ממושכת ובלתי מוצדקת ממקום העבודה; (4) במידה והיה במעשה ו/או במחדל של גילי ו/או יואל משום מעילה באמון ו/או מעשה תרמית ו/או פעולה מתוך ניגוד אינטרסים של החברה הקבלנית לקידום אינטרס פרטי של גיל ו/או יואל. במקרה של התפטרות, על גילי ו/או יואל להודיע על רצונם בסיום עבודתם לפחות 30 יום מראש ובכתב.

לשלמות התמונה יצוין, כי ביום 18 ביולי, 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות בחברה את הסמכת מר יואל עזריה להמשיך ולמלא את תפקיד יו"ר דירקטוריון בחברה, במקביל לכהונתו כמנכ"ל משותף בחברה, לתקופה שעד ליום 1.6.2020, (חמש (5) שנים מהמועד שבו הפכה החברה מחברה פרטית לחברה ציבורית), בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ובהתאם לתקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), תשע"ו-2016, כך שההתקשרות עם מר יואל עזריה, אשר החלה לפני שהחברה הציעה לראשונה את מניותיה לציבור, תהא טעונה את אישור האסיפה הכללית רק בחלוף 5 שנים ממועד ההנפקה הראשון לציבור (כאמור לעיל, לתקופה שעד ליום 1.6.2020). הסמכתו של מר יואל עזריה כאמור הינה ללא שינוי בתנאי כהונתו והעסקתו של מר יואל עזריה בקשר עם כהונתו כמנכ"ל (משותף) בחברה, והוא אינו זכאי לגמול נוסף בקשר עם כהונתו כיו"ר דירקטוריון.

לפרטים ראו בדיווח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 19.7.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-085642), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

כמו כן, יצוין כי בהתאם להקלה הקבועה בתקנה 1ב(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, ההתקשרויות עם גילי ויואל כאמור יובאו לאישור מחדש בתום חמש שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית בחודש מאי 2015 (או במועד מוקדם יותר, ככל שיוחלט אחרת על ידי החברה), בהתאם, נערכת החברה לאישור מחדש כאמור.

(3) לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר שפירא במהלך שנת 2019 ראו ביאור 26 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019.

(4) יגאל כהן מעניק שירותים לחברת המגורים מנכ"ל לתקופה בלתי קצובה כשכל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. בין המגורים למר כהן לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. מר כהן זכאי לדמי ניהול חודשיים כנגד חשבונית מס כדין, בסך של 90 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, והחברה נושאת בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון נייד. כמו כן, על פי ההסכם עימו זכאי מר כהן ל-24 ימי היעדרות בשנה, להחזר הוצאות אשר הוצאו על ידו במסגרת מילוי התחייבויותיו, וזאת כנגד הצגת קבלות. התמורה החודשית תתעדכן בכל שנה לפי עליית מדד המחירים לצרכן. ברבעון השלישי של 2019 הוסכם עם מר כהן על מענק בגין תוצאות שנת 2019 וכן בגין תוצאות שנים קודמות עבור תפקידיו בחברת המגורים ובחברת גילי ויואל בסכום כולל של 1,153 אלפי ₪, עיקר המענק חושב לפי שיעור של שלושה אחוזים מהרווח לפני מס של חברת המגורים, כפי שנקבע בהסכם שירותי הניהול של מר כהן וחלקו בשיקול דעת.

(5) משה שקד מכהן כסמנכ"ל הנדסה בחברת גילי ויואל עזריה בע"מ החל מיום 14 ביוני 2018, לתקופה בלתי קצובה כשכל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. שכרו החודשי של מר שקד לתאריך דוח תקופתי זה עומד על 55 אלפי ש"ח (ברוטו). מר שקד זכאי לבונוס שנתי בהיקף 2 משכורות. כמו כן זכאי מר שקד לחופשה שנתית של 24 ימים, דמי מחלה והבראה, ביטוח מנהלים/פנסיה וקרן השתלמות כמקובל. בנוסף מעמידה החברה למר שקד טלפון סלולרי ורכב ונושאת בהוצאות בגינם וכן מגלמת את שווי השימוש ברכב.

(6) אלון הרפז מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 15 במאי 2018, לתקופה בלתי קצובה כשכל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. שכרו החודשי של מר הרפז לתאריך דוח תקופתי זה עומד על 50 אלפי ₪ (ברוטו). מר הרפז זכאי לבונוס שנתי בהיקף של עד 4 משכורות בכפוף לעמידה ביעדים שייקבעו. בגין שנת 2019 אושר בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה מענק בשיקול דעת בסך של משכורת אחת, אשר ישולם לפי שיקול דעת המנכל"ים המשותפים. כמו כן זכאי מר הרפז לחופשה שנתית של 24 ימים, דמי מחלה והבראה, ביטוח מנהלים/פנסיה וקרן השתלמות כמקובל. בנוסף מעמידה החברה למר הרפז טלפון סלולרי ורכב ונושאת בהוצאות בגינם וכן מגלמת את שווי השימוש ברכב.

(7) חברי הדירקטוריון הנמנים על מקבלי הגמול הינם ה"ה שרון שוופי, דניאל ברנשטיין ואיתן בן דוד. כל אחד מהם זכאי בגין כהונתו כדירקטור בחברה לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכום המרבי האפשרי בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), כפי שיתעדכן מעת לעת, ובהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת, ולהחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. כמו כן, חברי הדירקטוריון כאמור (כמו יתר הדירקטורים המכהנים) זכאים להיכלל בהסדר הביטוח הקיים בחברה לדירקטורים ונושאי משרה,

וכפי שיאושר מעת לעת, וכן להענקת כתב התחייבות לשיפוי ופטור כמקובל בחברה. גמול הדירקטורים הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

<u>תקנה 21א - השליטה בחברה</u>

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 7.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-002868) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

<u>תקנה 22 - עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי ותיחום פעילות</u>

(א) <u>עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות</u>

(1) לפרטים בדבר התקשרויות החברה בקשר עם תנאי כהונתם והעסקתם של מר גילי עזריה ומר יואל עזריה, ראו סעיף הערה (2) בתקנה 21 לעיל. כמו כן, מר גילי עזריה ומר יואל עזריה זכאים להיכלל בהסדרי השיפוי והביטוח של החברה וכן הוענק להם כתב פטור.

(ב) <u>עסקאות לא חריגות, זניחות ואחרות</u>

(1) <u>עסקאות לא חריגות</u>

לפרטים ראו באור 28ד' בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

(2) <u>עסקאות זניחות</u>

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) וכן לעסקאות שאושרו בהתאם לאמור, ראו באור 28ד', בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019, המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

(ג) <u>תיחום</u> פעילות - במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה מיום 19 במאי 2015 הודיעו בעלי השליטה כי הם יפעלו בתחומי הפעילות של החברה בישראל (כמפורט בתשקיף החברה נושא תאריך 22.5.2015) באמצעות החברה באופן בלעדי ובכפוף לאמור להלן:

(1) כל עסקה אשרו ירצו בעלי השליטה לבצע בתחומי הפעילות של החברה בישראל תוצע על ידיהם תחילה לחברה ("**העסקה החדשה**"), כמפורט בס"ק (2) להלן.

(2) בעלי השליטה התחייבו כי בכל מקרה בו תוצע להם עסקה חדשה בישראל, הם יפנו תחילה לחברה בהצעה לקבלת העסקה החדשה על ידיה ("**ההצעה**").

ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה.

החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה או במקרה של היעדר היענות מצד דירקטוריון החברה להצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בועדת הביקורת, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת

הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיו רשאים בעלי השליטה לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר קבלת ההצעה או לדחות את ההצעה והחלטתו בעניין תהיה סופית.

בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיו בעלי השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאים לקבל את ההצעה.

בנוסף, גם במקרה בו על אף הענות החברה להצעה, לא תשתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעלי השליטה) העסקה החדשה על ידי החברה, יהיו רשאים בעלי השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את העסקה החדשה בכפוף למנגנון זכות הסירוב במתואר בסעיף זה לעיל. למען הסר ספק, אם וככל שידרשו אישורי האורגנים של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, אזי לא תחול מסגרת הזמן הנקובה לעיל אלא המועדים הקבועים בדין. באמור בס"ק (1) ו- (2) יקרא להלן "**זכות הסירוב**".

יודגש, כי ההתחייבות לתיחום פעילות המפורטת לעיל לא תחול על עסקאות ו/או נכסים ו/או פרויקטים המפורטים להלן: "רכישת קרקע ו/או מבנה ו/או יזום בניה למגורים שנועדו לשימוש פרטי של בעלי השליטה ובני משפחתם ו/או רכישת יחידות דיור לשימוש פרטי של בעלי השליטה ובני משפחתם ו/או קרקע לצרכי השקעה ו/או על רכישת קרקע לצורך מכירתה (להבדיל מייזום) ו/או נדל"ן יזמי למשרדים ו/או למסחר ו/או נדל"ן מניב (לקבות קרקעות להשקעה ונדל"ן מניב בהקמה) ו/או מבני מגורים לצורך השכרתם (דיור בר השגה). עוד יודגש כי ההתחייבות לתיחום פעילות תחול על פעילות בישראל בלבד. למען הסר ספק, זכות הסירוב תהיה בתוקף כל עוד בעלי השליטה הינם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. נקבע כי במקרה שבו בעלי השליטה יחדלו מלהיות בעלי השליטה בחברה ו/או נושאי משרה, יהיו רשאים בעלי השליטה, בין במישרין ובין העקיפין, לחזור לפעול במסגרות שונות בתחומי הפעילות. התחייבות בעלי השליטה לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ניתנו ללא תמורה.

<u>תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים ליום 31.12.2019 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.1.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-002868) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. לשינויים בהחזקות בעלי ענין וזהותם, שחלו מפרסום הדוח המיידי כאמור ולמועד הדוח, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 9.3.2020 (אסמכתאות מס': 2020-01-022758 ו- 2020-01-019771).

<u>תקנה 24א ו-24ב: הון רשום, הון מונפק, ניירות ערך המירים לתאריך הדו"ח ומרשם בעלי מניות</u>

לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-101422), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן באור 19 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2019.

<u>תקנה 25א: מען רשום</u>

מען: יהודה הנחתום 6, באר שבע

טלפון: 08-6232933 ; **פקסימיליה**: 08-6270051

דואר אלקטרוני: office@oron-group.com

<u>תקנה 26: הדירקטורים של החברה לתאריך הדו"ח</u>

	יואל עזריה - יו"ר הדירקטוריון (ז)	גיל עזריה (ז)	שרון שוופי (נ)	דניאל ברנשטיין (ז)	איתן בן דוד (ז)
ת.ז./מספר דרכון	023701428	023701410	059176826	051862241	055605273
שנת לידה	1968	1968	1965	1954	1959
מען להמצאת כתבי דין	יהודה הנחתום 6, באר שבע	יהודה הנחתום 6, באר שבע	התאנה 18, זכרון יעקב	תמיר שמואל 3/6 תל אביב	דרך הרימונים 59, מושב רינתיה, ת.ז. 134.
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא.	לא.	יו"ר ועדת ביקורת/ תגמול וחברה בועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.	חבר בועדת ביקורת/ תגמול ובועדת מאזן.	חבר בועדת ביקורת/ תגמול והועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.
דח"צ/ דירקטור בלתי תלוי	לא.	לא.	כן- דח"צ	כן- דח"צ	כן - דירקטור בלתי תלוי[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	26.8.2018	26.8.2015

[3] סווג על ידי ועדת הביקורת כדירקטור בלתי תלוי ביום 19.9.2017.

השכלה	בוגר תואר בהנדסה אזרחית והנדסה גאודטית, הטכניון.	בוגר תואר ראשון ושני בהנדסה אזרחית בטכניון.	עורכת דין, בוגרת תואר במשפטים ומוסמכת מנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון (B.A) בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב ; תואר ראשון בהנדסה כימית (**B.Sc**) מאוניברסיטת באר שבע.	בוגר בכלכלה, B.Sc, מהפקולטה לחקלאות, מוסמך בכלכלה M.Sc, מהפקולטה לחקלאות, האוניברסיטה העברית בירושלים.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	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), דירקטור בחברות הבנות של החברה.	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	ייעוץ עסקי וליווי עסקאות בתחום הנדל"ן (2014-היום) ; שותף בכיר, ראש תחום הנדל"ן KPMG סומך חייקין רואי חשבון (עד 2014) ; חבר פעיל במועצה המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל (2012-2014).	יו"ר פעיל חברה כלכלית של תנועת המושבים ; דירקטור בקרן מחקרים של הפקולטה לחקלאות בחוג לכלכלה, ליווי חברות ומושבים בתחומי החקלאות והתעשיה.
משמש כדירקטור בתאגידים אחרים	משמש דירקטור בחברות הקבוצה (גילי ויואל עזריה בע"מ, אורון נדל"ן בע"מ, שורה בע"מ, אורון תעשיות 18 בע"מ, המגורים (ב.ר.) בעיימ, המתועשת בע"מ) וכן בחברות פרטיות אחרות - בארות אנרגיה בע"מ, ואי פרינט צילומים והעתקות בע"מ.	משמש דירקטור בחברות הקבוצה (גילי ויואל עזריה בע"מ, אורון נדל"ן בע"מ, שורה בע"מ, אורון תעשיות 18 בע"מ המגורים (ב.ר.) בע"מ, המתועשת בע"מ), וכן בחברות פרטיות אחרות - בארות אנרגיה בע"מ, פמקו בע"מ ואי פרינט צילומים והעתקות בע"מ.	כן, דירקטורית במניבים קרן הריט החדשה בע"מ (יו"ר הדירקטוריון), מניבים ניהול שרון איתי בע"מ, שרון שוופי בע"מ, דירקטורית חיצונית באינטרגמא חברה להשקעות בע"מ.	מנרב אחזקות בע"מ ; אפריקה ישראל נכסים בע"מ (דירקטור חיצוני) ; רוטשטיין נדל"ן בע"מ (דירקטור בלתי תלוי), המוסד לסקירת עמיתים המוסד שליד לשכת רו"ח בישראל.	לא.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	כן. אחיו של גיל עזריה מבעלי השליטה בחברה, דירקטור בחברה ומנכ"ל משותף בה.	כן. אחיו של יואל עזריה מבעלי השליטה בחברה, יו"ר הדירקטוריון בחברה ומנכ"ל משותף בה.	לא.	לא.	לא.

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של החברה

	דניאל שפירא	אפרת אוזן	אלון הרפז	רפי קריספין
ת.ז	052755998	035812015	027858208	032838146
שנת לידה	1954	19778	1970	1979
התפקיד שממלא בחברה, בחברות בת או בבעל עניין בחברה	מבקר פנים	סמנכ"ל משאבי אנוש	סמנכ"ל כספים	חשב
תאריך תחילת כהונתו	30.8.2015	03.07.2016	15.5.2018	1.3.2019
השכלה	רו"ח , בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.	תואר ראשון ותואר שני במנהל עסקים	רו"ח, בוגר חשבונאות ומנהל עסקים, המכללה למנהל.	רו"ח בוגר תואר חשבונאות ומנהל עסקים, המכללה למנהל.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	רואה חשבון עצמאי, מבקר פנים בחברות ציבוריות בארץ ובחו"ל.	סמנכ"ל משאבי אנוש בחברה, מנהל משאבי אנוש - DHL	סמנכ"ל כספים באפריקה ישראל תעשיות בע"מ ; סמנכ"ל כספים בפקר פלדה וברזל בנין.	חשב בקבוצת נתון, חשב במכון הגיאופיסי וע.חשב בחברת מליסרון
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

בתקופת הדוח לא נעשה שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

במהלך תקופת הדוח לא התקיימה אסיפה כללית מיוחדת בחברה.

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 מעודכן בקשר עם פטור מאחריות נושאי המשרה כלפי החברה בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה. כתב הפטור אושר ומוענק 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. כתב

הפטור לא חל ביחס להפרת חובת הזהירות בחלוקה (כמשמעותה בחוק החברות) וביחס להחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי. החלטה זו לא גרעה מתוקפם של כתבי פטור שהוענקו למנכ"לים המשותפים טרם ההחלטה, אשר לא כלל החרגה בקשר עם החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי. במועד אישור תנאי כהונתם מחדש באורגנים המוסמכים של החברה יובא לאישור כתב הפטור בנוסחו המעודכן כאמור.

לפרטים ראו גם בדוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 21.1.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-015982).

שיפוי - בימים 19.5.2015, 26.8.2015 ו- 31.1.2016 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול, לפי המקרה) מתן התחייבות לשיפוי לנושאי משרה. הסדרי השיפוי הנהוגים בחברה ואשר קיימים ביחס לנושאי המשרה בחברה כוללים התחיבות לשיפוי בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי כמקובל ובהתאם להוראות תקנון ההתאגדות של החברה, שתוטל עליהם עקב פעולות או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה בקבוצה. ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לאירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי, באופן שסכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה (המיוחס לבעלי המניות של החברה) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו. לפרטים ראו גם סעיף 8.3.3 לתשקיף החברה נושא תאריך 22.5.2015 וכן נספח ב' בדוח זימון אסיפת בעלי מניות החברה מיום 16.8.2015 (מס' אסמכתא 2015-01-097683).

ביטוח - לפרטים בדבר תנאי הביטוח שנקבעו במסגרת מדיניות התגמול של החברה, ראו חלק ו' במדיניות התגמול, אשר הפרטים הכלולים בה מובאים בזאת על דרך ההפניה. למועד הדוח, תנאי פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה כוללים פרמיית שנתית בסך של 10,500 דולר ארה"ב, גבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה והשתתפות עצמית של 5,000 דולר ארה"ב לתביעות שיוגשו בעולם למעט בארה"ב ובקנדה, 25,000 דולר ארה"ב לתביעות שיוגשו בארה"ב ובקנדה ו- 35,000 דולר לתביעות אזרחיות נגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך. תנאי פוליסת הביטוח כאמור אושרו ביום 9 ביולי, 2018 על ידי ועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000.

_____

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

תאריך: 24, במרץ 2020

שם החותם	תפקיד החותם
גיל עזריה	**דירקטור ומנכ"ל משותף**
יואל עזריה	**יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל משותף**