קבוצת אחים יעקובי (וא.אס.בי) בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2017

27 במרץ, 2018

קבוצת אחים יעקובי (וא.אס.בי) בע"מ

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2017

תוכן עניינים

חלק א' דוח תיאור עסקי החברה

חלק ב' דוח הדירקטוריון של החברה

חלק ג' דוחות כספיים של החברה

חלק ד' דוח פרטים נוספים

חלק א' – דוח תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות:

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

"**בעלי השליטה**"	-	ה"ה פיני יעקובי (45.05%) ואמיר יעקובי (30.03%) (אחים);
"**החברה**"	-	קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס. בי) בע"מ;
"**הקבוצה**" או "**חברות הקבוצה**"	-	החברה וחברות המוחזקות על ידיה;
"**אורתם**" או "**אורתם סהר**"	-	אורתם סהר הנדסה בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 50% על ידי פיקה;
"**גרין נט**"	-	גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (בשרשור סופי);
"**דקל**"	-	דקל תשתיות (2001) בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה;
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;
"**חוק מכר דירות**"	-	חוק מכר (דירות), תשל"ג-1973;
"**חוק רישום קבלנים**"		חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969;
"**מנוליד מערכות**"	-	מנוליד – חירות מערכות בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (בשרשור סופי);
"**פיקה**"	-	פיקה תשתית - עבודות פיתוח בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה;

1. <u>פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו</u>

החברה פועלת, באמצעות חברות מוחזקות בתחומי ההקמה וביצוע פרויקטים, אחזקה ותפעול של מערכות ומבנים, בתחום הסביבה הירוקה וכן בפעילויות נוספות המשיקות ו/או המשלימות לתחומי הפעילות של הקבוצה (כגון פיתוח טכנולוגיות הנדרשות לתחומי הפעילות).

1.1 <u>פעילות החברה והתפתחות עסקיה</u>

1.1.1 <u>כללי</u>

החברה התאגדה בישראל ביום 29 ביולי 2007, כחברה פרטית בערבון מוגבל[1]. ביום 29 בנובמבר 2017 פרסמה החברה תשקיף הנפקה ותשקיף מדף הנושא תאריך 30 בנובמבר 2017 וביום 5 בדצמבר 2017 נרשמו ניירות הערך של החברה לראשונה למסחר והחברה הפכה לחברה ציבורית. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.3 להלן.

---

[1] לעניין זה יצוין כי בסמוך לאחר הקמת החברה החזיקו בעלי השליטה בי.ש. אחים יעקובי בע"מ (להלן: "**י.ש. אחים יעקובי**"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, במישרין והם העבירו את החזקותיהם לחברה בהתאם להוראות סעיף 104ב' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. י.ש. אחים יעקובי התאגדה בשנת 2000 ולמעשה הקבוצה פועלת במתכונתה הנוכחית החל משנת 2000.

1.1.2 <u>תחומי הפעילות של הקבוצה נכון למועד הדוח</u>

הקבוצה החלה את דרכה בשנת 1974 (באמצעות מנוליד מערכות) בניהולם של ההורים של בעלי השליטה בחברה ועם השנים, הרחיבו בעלי השליטה את תחומי הפעילות של החברה על ידי רכישת תחומי ידע ומומחיות חדשים ופעילות חברות מוחזקות, באמצעות הגמישות העסקית והסינרגיה בין החברות השונות בקבוצה. הקבוצה במתכונתה הנוכחית פועלת החל משנת 2000 (ראה גם הע"ש 1 לעיל).

נכון למועד דוח זה, הקבוצה פועלת בשלושה תחומי פעילות עיקריים אשר נבדלים זה מזה באופיים ובסיכונים הנלווים אליהם ובהתאם לכך מדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה (המצורפים בפרק 9 להלן) והכל כמפורט להלן (להלן ביחד: "**תחומי הפעילות**"). בנוסף, לקבוצה ישנן השקעות שונות (בעיקר קרקעות שאינן מהותיות המיועדות למגורים ו/או לתעשייה ו/או למשרדים) אשר אינן עולות לכדי מגזרים עסקיים ברי דיווח כאמור לעיל והן מסווגות תחת תחום פעילות "אחר".

א. תחום הקמה וביצוע פרויקטים (להלן: "**תחום הקמה וביצוע פרויקטים**") – הכולל ייזום, תכנון, הקמה וביצוע של פרויקטים בתחומים שונים ומגוונים כגון: בניה, פיתוח, תשתיות, מערכות אלקטרומכניות (מיזוג אויר, חשמל ,אינסטלציה, תברואה, תנועה, חניה, תעשיה ועוד), מערכות שליטה ובקרה (מיזוג אויר, מתח נמוך, תאורה חכמה, ניטור דלף מים ועוד).

ב. תחום שירות אחזקה ותפעול של מערכות, תשתיות ומבנים (להלן: "**תחום אחזקה ותפעול**") – הכולל מתן שירותי אחזקה ותפעול למבני ציבור, משרדים, מערכות תשתית (רמזורים, תאורה עירונית וכדומה), מערכות אלקטרומכניות וכדומה.

הן בתחום הקמה וביצוע פרויקטים והן בתחום אחזקה ותפעול החברה פועלת באמצעות חברות הבנות מנוליד מערכות ופיקה וחברות המוחזקות על ידן.

ג. תחום סביבה ירוקה (להלן: "**תחום הסביבה הירוקה**") – הכולל ייזום, תכנון, פיתוח, הקמה והפעלה של מתקני טיפול בפסולת (לרבות פסולת ביתית מוצקה, פסולת בנייה ועודפי חפירה) וכן הרחבת תחום הפעילות כמפורט בסעיף 1.9.4 להלן. בתחום זה הקבוצה פועלת בעיקר באמצעות חברת הבת דקל וחברות בנות המוחזקות על ידה, וכן באמצעות פיקה וחברות המוחזקות על ידה[2].

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

בקבוצה קיימת תרומה הדדית בין תחום פעילות הקמה וביצוע פרויקטים לבין אחזקה ותפעול. תרומה זו באה לידי ביטוי, בעיקר, ביכולת הקבוצה להציע ללקוחותיה סל שירותים ומוצרים רחב במסגרת התקשרות כוללת אחת. לפיכך, במספר פרויקטים אותם מבצעת הקבוצה, היא משלבת התקנת מערכות אלקטרומכניות, ביצוע עבודות תשתית והתקנת מערכות בקרה וכן תחזוקה שוטפת של המערכות האלקטרומכניות ומערכות הבקרה, וזאת כאמור במסגרת פרויקט/מכרז אחד. להערכת החברה, העובדה כי ישנן מספר מועט של חברות אשר ביכולתן להציע שילוב וביצוע כוללים של עבודות רב מערכתיות בתחום הקמה וביצוע פרויקטים ובתחום שירות אחזקה ותפעול של מערכות, תשתיות ומבנים, תורמת למעמדה התחרותי של הקבוצה ומעניקה לה יתרון בהתמודדות על מכרזים בתחומי הפעילות.

בנוסף, ביחס לתחום סביבה ירוקה, מפעל מיון הפסולת בעטרות הינו, למיטב ידיעת החברה, מפעל יחיד במינו בישראל הן ביחס לעובדה כי אין עוד מפעל זהה בישראל, הן מבחינת גודל המפעל וכושר הייצור שלו והן מבחינת הטכנולוגיה המתקדמת הקיימת במפעל. לאור העובדה כי המפעל הוקם על ידי חברות הקבוצה ומתופעל על ידי גרין נט מיום הקמתו, הקבוצה צברה ידע ייחודי בהקמה ותפעול של מפעלי קליטה, מיון ומחזור פסולת לרבות בטכנולוגיה ותכנון המערכות, תוך שילוב של מערכות טכנולוגיות מתקדמות ומערכות שליטה ובקרה, והכל באופן הממקסם את יעילות המפעל. בנוסף, האתר של החברה בראש העין למיון פסולת בניה ועודפי חציבה החל לפעול בחודש ינואר 2018 כך שעודפי בניה וחציבה מתחום הקמה וביצוע פרויקטים עשויים לשמש לפעילות האתר האמור. בנוסף, זכיית פיקה במכרז להקמת מתקן לטיפול באדמות מזוהמות ובוצות בנאות חובב, כאמור בסעיף 1.9.4.4 להלן, מרחיבה את הסינרגיה בין פעילויות החברה בתחום הסביבה הירוקה.

---

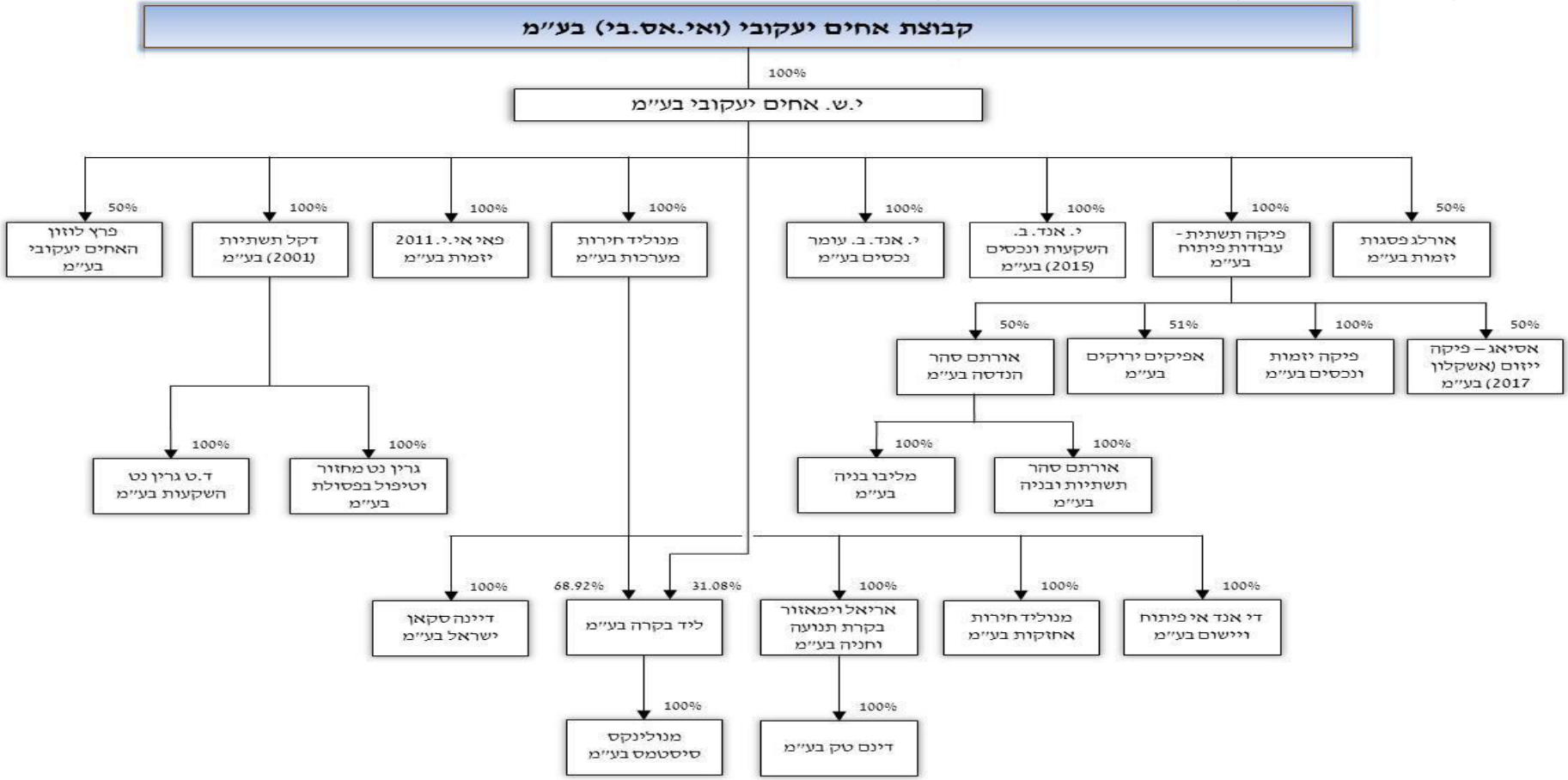
[2] לדקל יש זיכיון כרייה בגין מחצבה הממוקמת בדרום הארץ שהינו בתוקף עד לחודש מאי 2018. נכון למועד דוח זה, החברה לא מבצעת עבודות כרייה במחצבה האמורה.

1.1.4 <u>התחייבות לתיחום פעילות</u>

לפרטים אודות התחייבות לתיחום פעילות של בעלי השליטה בחברה ראו סעיף 9.1 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

1.2 מבנה החזקות החברה

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה בתאגידים,[3] נכון למועד פרסום דוח זה:



[3] למעט חברות לא פעילות. לפרטים אודות החברות הלא פעילות של החברה ראה נספח א' לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בפרק 9 להלן.

1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

1.3.1 ביום 29 בנובמבר 2017 פרסמה החברה תשקיף הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 30 בנובמבר 2017 (להלן: "**התשקיף**") לפיו החברה הציעה לציבור עד 38,500,000 מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה (להלן: "**המניות**") ועד 80,000,000 אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה (להלן: "**אגרות החוב (סדרה א')**"). המניות ואגרות החוב הוצעו לציבור בשני מכרזים נפרדים שאינם תלויים אחד בשני (להלן ביחד ולחוד: "**המכרז/ים**") אשר התקיימו כדלקמן:

א. המניות הוצעו לציבור, בדרך של הצעה אחידה[4], ב-385,000 יחידות (להלן: "**יחידות המניה**"), בדרך של מכרז על מחיר היחידה, כשהרכב כל יחידת מניה ומחירה המינימאלי היה 276 ש"ח (2.76 למניה אחת). במכרז שהתקיים ביום 30 בנובמבר 2017 נתקבלו 52 בקשות (כולל 23 בקשות ממשקיעים מסווגים) לרכישת 331,937 יחידות מניה, בתמורה כספית של כ-91,615 אלפי ש"ח כאשר המחיר האחיד ליחידת מניה כפי שנקבע במכרז היה 276 ש"ח.

ב. אגרות החוב (סדרה א') הוצעו לציבור, בדרך של הצעה אחידה, ב-80,000 יחידות (להלן: "**יחידות האג"ח**"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית, כשהרכב כל יחידת אג"ח ומחירה המינימאלי היה 1,000 ש"ח (1 ש"ח לאגרת חוב). במכרז שהתקיים ביום 30 בנובמבר 2017 נתקבלו 141 בקשות (כולל 22 בקשות ממשקיעים מסווגים) לרכישת 73,854 יחידות אג"ח, בתמורה כספית של 73,854 אלפי ש"ח ובאופן ששיעור הריבית השנתית שנקבע לאגרות החוב (סדרה א') הינו 3%.

התמורה ברוטו בגין הקצאת יחידות המניה ויחידות האג"ח שהוצעו לציבור על פי התשקיף היה כ-165,469 אלפי ש"ח. המניות ואגרות החוב (סדרה א') החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ביום 5 בדצמבר 2017.

1.4 חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

1.4.1 החל מיום 1 בינואר 2015 ועד לסמוך למועד דוח זה החברה חילקה דיבידנדים כמפורט להלן:

א. ביום 16 ביולי 2015 חילקה החברה דיבידנד בסך של כ-715 אלפי ש"ח.

ב. ביום 27 בספטמבר 2017 חילקה החברה דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח.

ג. ביום 28 בנובמבר 2017 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למבחנים הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, תשנ"ט-1999, חלוקת דיבידנד בסך של עד שליש מתוך תמורת ההנפקה כפי שתתקבל על פי התשקיף (כהגדרתו בסעיף 1.3.1 לעיל), היינו עד סך של 33 מיליון ש"ח, אשר הייתה מותנית בהנפקת המניות על פי התשקיף וברישומן למסחר של מניות החברה בבורסה (להלן: "**התנאים המתלים**"). עם רישומן למסחר של מניות החברה בבורסה כאמור בסעיף 1.3.1 לעיל, התקיימו התנאים המתלים ולפיכך ביום 19 בדצמבר 2017 חילקה החברה דיבידנד בסך של 30,232,822 ש"ח (מהווה שליש מתמורת ההנפקה כאמור לעיל). לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 5 בדצמבר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-113826) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.4.2 ביום 28 בנובמבר 2017 אישר דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה החל מהדוחות הכספיים השנתיים (מבוקרים של החברה) לשנת 2017, החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה, בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני החלוקה[5] ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם[6], דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה (לאחר מס) בגין שנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה בגין אותה שנה כאמור לעיל (להלן: "**מדיניות החלוקה**"). יובהר, כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה. לעניין זה יובהר ויודגש, כי חלוקת דיבידנד בפועל תהיה בכפוף לצרכי החברה והתחייבויותיה, כפי שיהיו במועדים הרלוונטיים לחלוקה ובכפוף לקבלת החלטה ספציפית על פי הוראות הדין וכל הסכם. עוד יובהר ויודגש, כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לשנות, מעת לעת, את מדיניות החלוקה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

---

4 כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007.

5 "**מבחני החלוקה**" לעניין זה משמעם מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות.

6 המפורטים בסעיף זה לעיל ולהלן.

1.4.3 נכון למועד זה, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות[7] כלשהן לחלוקת דיבידנדים, למעט ההגבלות המתוארות להלן:

במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') מיום 28 בנובמבר 2017 כפי שצורך כנספח לתשקיף (להלן: "**שטר הנאמנות**") נקבעו מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד כמפורט להלן: החברה התחייבה כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד אלא אם מתקיימים כל התנאים שלהלן: (א) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים האחרונים; (ב) ההון העצמי (כהגדרת המונח בסעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות), בטרם החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח; (ג) יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו (כהגדרת המונח בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות), בטרם החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יעלה על 65%; (ד) במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא קיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ובלבד שאם קיים גירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה; (ה) החברה עומדת בהתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר הנאמנות וכן החברה אינה מפרה את איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'); (ו) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב; (ז) במועד החלוקה לא מתקיימת עילת פירעון מידי. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.4 לשטר הנאמנות אשר צורף כנספח לתשקיף ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.4.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2017 וליום 31 בדצמבר 2016 יתרת העודפים לחלוקה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, הסתכם לסך של כ-54,947 אלפי ש"ח וכ-84,020 אלפי ש"ח, בהתאמה.

[7] בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.

חלק שני - מידע אחר

1.5 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 ו-2017 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח)[8]:

	ליום 31 בדצמבר 2017						ליום 31 בדצמבר 2016					
	תחום הקמה וביצוע פרויקטים	**תחום אחזקה ותפעול**	**תחום סביבה ירוקה**	**אחר**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**	**תחום הקמה וביצוע פרויקטים**	**תחום אחזקה ותפעול**	**תחום סביבה ירוקה**	**אחר**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**
הכנסות מחיצוניים	766,638	117,651	125,518	117	(327,695)	682,229	411,315	113,444	114,795	126	(52,442)	587,238
הכנסות מתחומי פעילות אחרים	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
סה"כ הכנסות	**766,638**	**117,651**	**125,518**	**117**	**(327,695)**	**682,229**	**411,315**	**113,444**	**114,795**	**126**	**(52,442)**	**587,238**
עלויות המיוחסות לתחום הפעילות של החברה	757,099	102,931	115,686	91	(327,695)	648,112	400,888	95,969	108,699	231	(52,442)	553,345
עלויות שלא המיוחסות לתחום הפעילות	---	---	---	---	5,225	5,225	---	---	---	---	1,168	1,168
סה"כ עלויות	757,099	102,931	115,686	91	(322,420)	653,337	400,888	95,969	108,699	231	(51,274)	554,513
רווח (הפסד) המיוחד לבעלים של החברה	9,539	14,720	9,832	26	(5,225)	28,892	10,427	17,475	6,096	(105)	(1,168)	32,725
רווח (הפסד) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
נכסים שמיוחסים לתחום הפעילות	**282,589**	**70,843**	**127,204**	**17,235**	**---**	**497,871**	**284,009**	**50,349**	**111,148**	**17,765**	**---**	**463,271**
נכסים שלא מיוחסים לתחום הפעילות	**---**	**---**	**---**	**---**	**149,739**	**149,739**	**---**	**---**	**---**	**---**	**11,962**	**11,962**
סך הנכסים ליום 31 בדצמבר	**282,589**	**70,843**	**127,204**	**17,235**	**149,739**	**647,610**	**284,009**	**50,349**	**111,148**	**17,765**	**11,962**	**475,233**
התחייבויות שמיוחסות לתחום הפעילות של החברה	**220,872**	**52,926**	**81,056**	**11,917**	**---**	**366,771**	**213,097**	**40,564**	**69,058**	**914**	**---**	**323,633**
התחייבויות שלא שמיוחסות לתחום הפעילות של החברה	**---**	**---**	**---**	**---**	**94,492**	**94,492**	**---**	**---**	**---**	**---**	**23,342**	**23,342**
סך התחייבויות ליום 31 בדצמבר	**220,872**	**52,926**	**81,056**	**11,917**	**94,492**	**461,263**	**213,097**	**40,564**	**69,058**	**914**	**23,342**	**346,975**

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

1.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

1.6.1 הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

נתוני הפעילות שפורסמו בחודש פברואר 2018 הצביעו על המשך תהליך הצמיחה במשק הישראלי במחצית השנייה של שנת 2017:[9]

- התוצר המקומי הגולמי, במחירים קבועים ולאחר ניכוי השפעת העונתיות, עלה במחצית השנייה של שנת 2017 ב-3.7% בחישוב שנתי, לאחר עליה של 2.5% במחצית הקודמת ועליה של 4.6% במחצית השנייה אשתקד. בחינת ההתפתחות לפי רבעונים מראה שברבעון הרביעי של שנת 2017 עלה התוצר ב-3.6% בחישוב שנתי, לאחר עליות של 3.9% ברבעון השלישי ו-3.1% ברבעון השני של שנת 2017.
- העלייה בתוצר במחצית השנייה של שנת 2017 משקפת עליות בהוצאה לצריכה פרטית (5.2%), בהוצאה לצריכה ציבורית (1.4%), בהשקעות בנכסים קבועים (2.1%) ועלייה ביצוא סך הסחורות והשירותים, למעט יהלומים וחברות הזנק (8.0%) בחישוב שנתי. בנוסף, עלה ייבוא הסחורות והשירותים ב-11.5%.
- כלל המקורות שעמדו לרשות המשק (מתוצר מקומי ומיבוא), עלו במחצית השנייה של 2017 ב-5.4% בחישוב שנתי, לאחר עלייה של 1.1% במחצית הראשונה של שנת 2017. יבוא הסחורות והשירותים (למעט יבוא בטחוני, אניות, מטוסים ויהלומים) עלה במחצית השנייה של שנת 2017 ב-12.3%, לאחר עלייה של 0.6% במחצית הראשונה של שנת 2017.
- נרשמו עליות במדדי פדיון ענפי הכלכלה והייצור התעשייתי בחודש נובמבר 2017, של 1.5% ו-2.1% בהתאמה.[10]
- יציבות קצב הצמיחה של הפעילות הריאלית בא לידי ביטוי במדד המשולב של בנק ישראל, אשר עלה בחודש דצמבר 2017 ב-0.3%, קצב דומה לחודש הקודם. עליית המדד המשולב ממשיכה להצביע על המשך התרחבות של הפעילות במשק בקצב יציב במחצית השנייה של 2017. המדד הושפע לטובה מעליית ייצוא הסחורות ומעלייה בפדיון המסחר הקמעונאי בדצמבר.[11]
- גם בשוק העבודה התקבלו אינדיקציות חיוביות: שיעור האבטלה בגילאים 25-64 הינו 3.5%, ושיעור ההשתתפות בשוק העבודה באותה קבוצת גיל עומד של 80.3%. השכר הריאלי למשרת שכיר ירד בשיעור של 0.21% ועמד, נכון לחודש אוקטובר 2017, על סך של כ-9,608 ש"ח לחודש.[12] על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בחודשים נובמבר 2017 ועד ינואר 2018, חלה עלייה של 4.5% במספר המשרות הפנויות במשק בחישוב שנתי, לאחר עלייה של כ-8.9% בממוצע בחודשים אוגוסט-אוקטובר 2017.[13]

להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה:

---

9 אומדן ראשוני על פי נתוני הלמ"ס מיום 18 בפברואר 2018. לפרטים נוספים ראו: http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201808046.

10 על פי הסקירה שפרסם הכלכלן הראשי במשרד האוצר מיום 24 בינואר 2018. לפרטים נוספים ראו: http://mof.gov.il/ChiefEcon/EconomyAndResearch/Pages/IsraelCalcala360.aspx. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת משרד האוצר להכללת האמור להלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

11 על פי נתוני בנק ישראל שפורסמו ביום 21 בפברואר 2018. לפרטים נוספים ראו: http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/21-2-18.aspx. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת בנק ישראל להכללת האמור להלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

12 על פי הסקירה שפרסם הכלכלן הראשי במשרד האוצר מיום 24 בינואר 2018. לפרטים נוספים ראו: http://mof.gov.il/ChiefEcon/EconomyAndResearch/Pages/IsraelCalcala360.aspx. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת משרד האוצר להכללת האמור להלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

13 על פי נתוני הלמ"ס מיום 25 באוקטובר 2017. לפרטים נוספים ראו: http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201720311.

פרמטרים מאקרו כלכליים:[14]	2017	2016	2015
GDP (במיליארדי דולר ארה"ב)	348.01	317.75	299.09
GDP per capita (PPP)	כ-36.25 אלפי דולר	כ-35.22 אלפי דולר	כ-34.12 אלפי דולר
שיעור צמיחה שנתי ב-GDP[15]	9.5%	6.2%	-3.0%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)[16]	2.9%	3.2%	1.9%
שיעור אינפלציה[17]	0.4%[18]	-0.01%	-0.1%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך[19]	1.7%	2.2%	2.1%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה[20]	S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה[21]	1 דולר=3.4670 ש"ח 1 אירו=4.1526 ש"ח	1 דולר=3.8550 ש"ח 1 אירו=4.0069 ש"ח	1 דולר=3.8860 ש"ח 1 אירו=4.2697 ש"ח
מדד מחירי תשומה בבניה למגורים (הבסיס= יולי 2011)[22]	111.1	109.0	107.4
מדד מחירי תשומה בסלילה וגישור (הבסיס= ינואר 2010)	121.0	119.6	118.3

1.6.2 תשתיות ובניה שלא למגורים[23]

כמתואר בסעיף 1.7 להלן, לקבוצה פעילות בתחום ההקמה והביצוע של פרויקטים הכולל ייזום, תכנון, הקמה וביצוע של פרויקטים בתחומים שונים ומגוונים כגון: בניה, פיתוח, תשתיות, מערכות אלקטרומכניות (מיזוג אויר, חשמל, אינסטלציה, תברואה, תנועה, חניה, תעשיה ועוד), מערכות שליטה ובקרה (מיזוג אויר, מתח נמוך, תאורה חכמה, ניטור דלף מים ועוד). תחום הפעילות מבוסס בין היתר על ביצוע פרויקטים עבור רשויות ממשלתיות ורשויות מקומיות, על כן פעילות החברה מושפעת בצורה לא מבוטלת מתקציב המדינה, מהשקעות המדינה בתשתיות ובפרט בפיתוח בתחומי התחבורה והתברואה.

משרדי הממשלה העוסקים בפיתוח תשתיות הם: משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, הרשות הממשלתית למים וביוב ומשרד הבינוי והשיכון. במסגרת תקציב המדינה לשנים 2017-2018 הוגדרה ההשקעה בתשתיות כאמצעי המרכזי לקידום המשק הישראלי, לשם מיצוי פוטנציאל הצמיחה הגלום בו. בכל הקשור להשקעות המדינה בתשתיות, תקציב 2017-2018 מתאפיין בהשקעות בהיקף ניכר בתחבורה; בהמשך הסיוע למימון מפעלי ביוב ברשויות המקומיות; בהגדלת הסיוע להשקעות של החברות למים ולביוב, שיוקמו על ידי הרשויות המקומיות; בהמשך הטיפול בתכנון בכלל ובתכנון לבנייה למגורים בפרט; ובמיקוד המעורבות הממשלתית בפיתוח של אתרים לבנייה למגורים.

בנוסף להשקעות הישירות המתבצעות על-ידי הממשלה, ישנה השקעה בתשתיות המתבצעת על ידי גופים אחרים כגון: חברת החשמל לישראל, יצרני חשמל פרטיים, חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ (לשעבר רשות הנמלים), רשות שדות התעופה, חברת מקורות ועוד. בשנות הכספים 2017 ו-2018 צפוי המשך הגידול בכלל ההשקעות במשק על ידי גופים אלה, לעומת ההשקעות בשנים עברו, כשסך תקציב המדינה המיועד להשקעה בתשתיות ובבינוי לשנת הכספים 2017 עומד על 24.6 מיליארד ש"ח, כ-6.7 אחוזים מסך ההוצאה התקציבית בשנה זו. סך תקציב המדינה המיועד להשקעה בתשתיות ובבינוי לשנת הכספים 2018 עומד על 25.4 מיליארד ש"ח, כ-6.7 אחוזים מסך ההוצאה התקציבית בשנה זו.

---

14 אלא אם נאמר אחרת, הנתונים האמורים נלקחו מאתר קרן המטבע הבינלאומית, בכתובת: http://www.imf.org/external/datamapper/NGDPD@WEO/ISR. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת קרן המטבע הבינלאומית להכללת האמור להלן שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

15 חושב על פי נוסחה מקובלת.

16 חושב על פי נוסחה מקובלת.

17 על פי פרסום של בנק ישראל באתר http://www.boi.org.il. החברה לא פנתה לקבלת הסכמת בנק ישראל להכללת האמור להלן שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

18 נכון לחודש דצמבר 2017, על פי פרסום של בנק ישראל באתר http://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/IndicatorsDynamic.aspx?Level=1&IndicatorId=7&sId=2. החברה לא פנתה לקבלת הסכמת בנק ישראל להכללת האמור להלן שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

19 על פי פרסום של בנק ישראל באתר http://www.boi.org.il בדבר האינדיקאטורים הכלכליים בהתייחס לתשואות ברוטו של אגרות חוב ממשלתיות שקליות ל-10 שנים. החברה לא פנתה לקבלת הסכמת בנק ישראל להכללת האמור להלן שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור. נכון לחודש דצמבר של כל אחת מהשנים.

20 החברה לא פנתה לקבלת הסכמת משרד האוצר להכללת האמור להלן שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור. נתונים לגבי דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה נלקחו מאתר הכללי החשב פרסום על פי http://www.ag.mof.gov.il של משרד האוצר (היחידה לניהול החוב הממשלתי) באתר

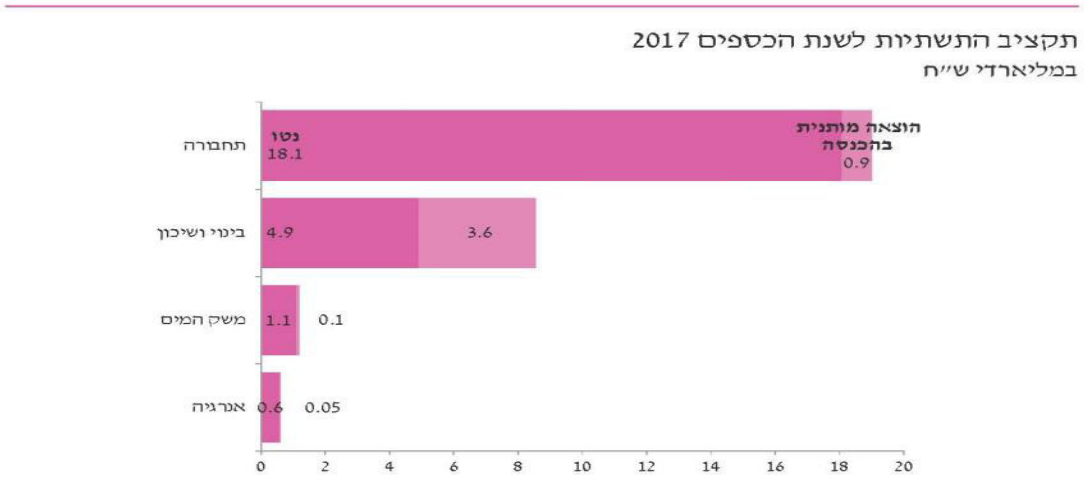
21 נתוני שע"ח נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת: http://www.bankisrael.gov.il. נתוני שע"ח לשנת 2017 נכונים ליום בדצמבר 2017.

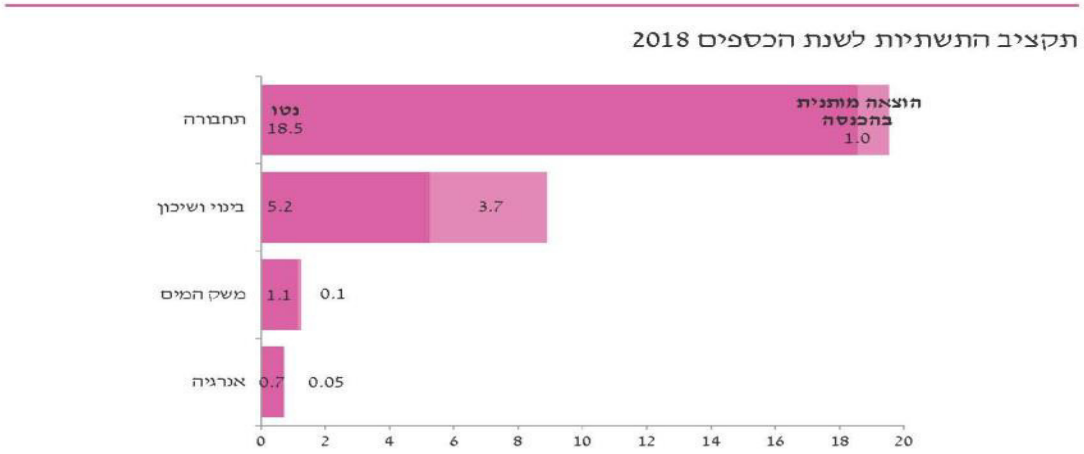
22 נתוני מדד מחירי תשומה בבניה למגורים, לסלילה וגישור נלקחו מאתר הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: http://www.cbs.gov.il. הנתונים לשנת 2017 נכונים לחודש דצמבר 2017.

23 הנתונים להלן מבוססים על ספר התקציב של ממשלת ישראל לשנים 2017-2018, הזמין באתר משרד האוצר בכתובת: http://mof.gov.il/BudgetSite/statebudget/BUDGET2017_2018

להלן פילוח תקציב התשתיות המתוכנן בשנים 2017-2018:

1.6.3 סביבה ירוקה[24]



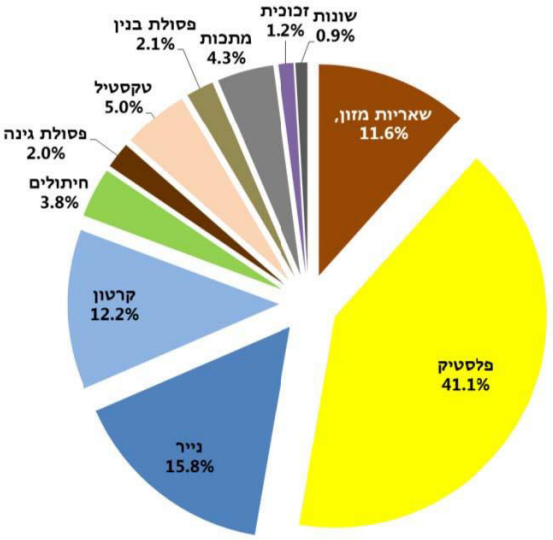


כמתואר בסעיף 1.7 להלן, לקבוצה פעילות בתחום הסביבה הירוקה הכולל ייזום, תכנון, פיתוח, הקמה והפעלה של מתקני טיפול בפסולת.

במדינת ישראל מיוצרת מידי שנה כ-5.4 מיליון טון פסולת עירונית ומסחרית. כמות הפסולת גדלה מידי שנה בשיעור של כ-1.8% כאשר כל תושב מייצר בממוצע כ-1.7 ק"ג אשפה בכל יום . מתוך כלל הפסולת המיוצרת בישראל, כ-80% מהפסולת המוצקה מועברת להטמנה ורק כ-20% מועברת למיחזור.

להלן נתוני הרכב הפסולת בישראל:

[24] הנתונים נלקחו מאתר המשרד להגנת הסביבה, וזמינים בכתבות: http://www.sviva.gov.il/subjectsEnv/Waste/SolidWaste-Data/Pages/WasteData.aspx



המשרד להגנת הסביבה הוא שאמון על מדיניות הטיפול בפסולת בישראל, אך האחריות לטיפול בפסולת מונחת על כתפי הרשויות המקומיות. עלות הטיפול בפסולת הינה נגזרת של מספר משתנים: תדירות הפינוי, עלות הכניסה לתחנת המעבר/מתקן הקצה, היטל ההטמנה, מרחקי השינוע (עלויות הדלק), רמת הפרדה בין זרמים שונים בתוך הרשות, מערך האצירה, ועוד.

הפסולת הביתית מפונה לרוב באמצעות משאיות דחס המופעלות בידי הרשות המקומית או ע"י קבלן פרטי. ברוב הערים הגדולות בישראל - ת"א, ירושלים, חיפה וב"ש, איסוף הפסולת נעשה בעיקר ע"י עובדי העירייה. לעומת זאת בערים הקטנות, כמו גם במועצות המקומיות/אזוריות, הפינוי מתבצע ברובו ע"י קבלנים. יותר ויותר רשויות מעבירות את אחריות הפינוי לקבלנים ובכך, לרוב, מיעלות את מערך פינוי הפסולת.

היקף הפסולת העירונית המעורבת (MSW) מסתכם לכ-2.6 מיליארד ש"ח בשנה. תקציב זה מנוהל ע"י הרשויות המקומיות, שעליהן מוטלת האחריות הסטטוטורית לטיפול בפסולת הנוצרת במרחב המוניציפאלי.[25]

25 הנתונים לקוחים מסקירה שפורסמה על ידי חברת "שחף – תכנון סביבתי עם מעוף", וזמינה בכתובת: http://seagull-env.com/Faq/16/%D7%A9%D7%95%D7%A7_%D7%94%D7%A4%D7%A1%D7%95%D7%9C%D7%AA_%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C . יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת שחף להכללת האמור לעיל, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

1.7 תחום הקמה וביצוע פרויקטים

1.7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

1.7.1.1 מידע כללי על תחום הפעילות

פעילות הקבוצה בתחום הקמה וביצוע פרויקטים כוללת מגוון רחב של פרויקטים הכוללים תכנון, אינטגרציה, ניהול וביצוע, והקמה של מערכות אלקטרו-מכאניות.
תחום זה נחלק לתחום המערכות המסורתיות הכוללות מערכות כגון מערכות מיזוג אויר, אינסטלציה, חשמל, כיבוי אש, מערכות מתח נמוך וכדומה; תחום המערכות המבוססות טכנולוגיה מתקדמת ו"חכמה" כגון מערכות שליטה, בקרה וניהול, מערכות העדפת תנועה, מערכות תקשורת, מערכות בקרת חניה, מערכות בקרה ואוטומציה לתעשייה, מערכות בקרת מבנים, וכדומה; וכן תכנון הקמה וביצוע של פרויקטים בתחום הבניה, פיתוח, תשתיות וההנדסה האזרחית כגון פיתוח תשתיות (כבישים, מנהרות וכדומה), מבנים למגורים, תעשייה, מבני ציבור, בנייני משרדים, מבנים מסחריים, בתי חולים, אצטדיונים וכדומה. בחלק מהפרויקטים נדרשת הקבוצה להעמיד שירותים משולבים במספר מערכות (כגון חשמל, מיזוג אויר, כיבוי אש וכדומה).
פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת בעיקר על ידי חברות הבת מנוליד מערכות ופיקה (והחברות המוחזקות על ידיהן). לפרטים אודות רכישת 50% מאורתם סהר ראה סעיף 1.7.11.1 להלן.
במרבית הפרויקטים הקבוצה הינה קבלן משנה (לרוב כקבלן משנה בתחום המערכות ובמקרה כאמור צד שלישי הינו הקבלן הראשי) ובחלק מהפרויקטים הקבוצה הינה קבלן ראשי (לרוב כקבלן בנייה, קבלן חשמל או קבלן מערכות, לפי העניין).

מרבית הפרויקטים של הקבוצה (כ-70%) הינם פרויקטים משולבים למתן שירותי הקמה וביצוע של מספר מערכות למזמין העבודה ו/או לקבלן הראשי. נכון למועד דוח זה, משך הזמן הממוצע של הפרויקטים של הקבוצה נע בין שנה אחת לשנתיים, תלוי בסוג הפרויקט (מערכות או תשתיות, בניה והנדסה אזרחית), היקף הפרויקט ומורכבותו. עיקר מחזור הפעילות בתחום זה נובע מפרויקטים שהיקפם הכספי עולה על 10 מיליון ש"ח.

מרבית הפרויקטים של הקבוצה הינם פרויקטים המוצעים לביצוע באמצעות הליך של מכרז או באמצעות הליך תחרותי אחר הכפוף, בין היתר, לעמידה בתנאי סף בהתאם לסוג הפרויקט הנדרש לביצוע (לרבות תנאי סף הנדסיים, מקצועיים, פיננסיים וסיווג קבלני). המכרז לרוב כולל את תנאי ההתקשרות מול מזמין העבודה (בין אם מזמין העבודה הינו הקבלן ראשי ובין אם מזמין העבודה הינו הלקוח הישיר) לרבות חוזה ההתקשרות, תיאור ומאפייני ההזמנה, כתב כמויות, מפרטים טכניים, והתקנים הנדרשים לביצוע הפרויקט. לרוב, הפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה הינם פרויקטים הדורשים ידע הנדסי ומומחיות לרבות מומחיות טכנולוגית מתקדמת בעיקר במערכות העירוניות החכמות (כגון מערכות בקרה ותנועה וכדומה), יכולות ניהול של פרויקטים, ניסיון רב שנים בביצוע פרויקטים ואיתנות פיננסית.

1.7.1.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

ליבת העסקים של החברה מושפעת בעיקר מהסביבה העסקית המאקרו כלכלית בישראל אשר הרעה בה, הן מבחינת צמיחה כלכלית הן מבחינת הגברת רגולציה בתחומים שונים, עלולה להביא לירידה בביצועי החברה. בנוסף, לחברה חשיפות מסוימות מבחינת מדיניות ממשלתית, מימון ופיננסים, חשיפה בגין הון אנושי העשוי להשפיע בין היתר על הסיווגים של חברות הקבוצה וחשיפה בגין חומרי גלם (כגון במקרה של תנודות במחירי הברזל והבטון).
פעילות הקבוצה בתחום זה מאופיינת בפרויקטים ומכרזים ציבוריים המפורסמים על ידי חברות ממשלתיות, חברות בת ממשלתיות, רשויות שונות (לרבות רשויות מקומיות), גופים ומשרדי ממשלה שונים, גופים ציבוריים וכן על ידי יזמים פרטיים (לרוב בתחומי הבניה במבני ציבור גדולים, משרדים, מרכזי קניות, בתי חולים, ובאצטדיונים) לפיכך תחום זה מושפע במידה רבה ממדיניות הממשלה, תקציב המדינה, תקציב רשויות מקומיות וגופים ציבוריים נוספים ובהתאם לכך מהיקף המכרזים המפורסמים על ידי המדינה והחברות השלוחות שלה ועל ידי גופים ציבוריים נוספים.
בשנים האחרונות מפורסמים חלק מהמכרזים בשיטה של ביצוע באמצעות מימון דרך המגזר הפרטי (PPP- Private Public Partnership), בשיטה זו הזוכה הוא זה שלאחר ההקמה (המבוצעת על חשבונו) מתפעל את הפרויקט לאורך מספר שנים שנקבעות בתנאי המכרז (כדוגמת: כביש 6,

מנהרות הכרמל, כביש 431, מתקני התפלה ועוד). 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 עליהן נמנית הקבוצה את האפשרות להשתתף בביצוע פרויקטים בהיקפים גדולים על אף שלמעשה לא זכו ו/או השתתפו במכרז וזאת כקבלן משנה של קבלן ההקמה או של קבלן התפעול והתחזוקה של הפרויקט הרלוונטי. בפרויקטי תשתית מסוג PPP, לרוב ישנו זכיין של הפרויקט (SPC) אשר מתקשר עם קבלן ראשי מבצע (EPC[26]) ועם קבלן תפעול ותחזוקה (O&M), אשר מתקשרים עם קבלני משנה. במכרזים מהסוג הנ"ל הקבוצה לרוב מתמודדת כקבלן משנה להקמת מערכות אלקטרומכניות והתמורה בגין ביצוע העבודות משולמת לה ממזמין העבודה (במקרה בו הקבוצה קבלן ראשי) או מהקבלן הראשי (במקרה בו הקבוצה הינה קבלן משנה).
ככלל, היקף הפעילות בתחום הקמה וביצוע פרויקטים מושפע כאמור בעיקר ממדיניות הממשלה ומהחלטות תקצוב של ממשלת ישראל. במהלך השנים האחרונות ניכרת מגמה של הגדלת תקציבים ממשלתיים בתחום הקמה וביצוע פרויקטים במדינה, הנובעת בעיקר מהחלטת הממשלה משנת 2010 לפיה יש לפזר את אוכלוסיית מדינת ישראל באופן מאוזן יותר ובהתאם, לקדם את פריסת הפעילות התעסוקתית והכלכלית לערי הפריפריה באמצעות שיפור הנגישות התחבורתית, וכן מהחלטות הממשלה משנת 2016 ומשנת 2017 (מס' 1838 ו-3012, בהתאמה) בנושא תוכנית השקעה רב שנתית לפיתוח התחבורה הציבורית במטרופולינים ומדיניות ותוכנית רב שנתית לפיתוח תשתיות בישראל, וכן מהחלטת הממשלה 3188 תכנית לפיתוח דרך תיירותית לאורך ישראל הכוללת גם תוכנית להתאמת תשתיות תומכות והחלטת ממשלה 2262 לפיתוח כלכלי של מחוז הצפון[27]. בשל כך, ניכרת בשנים האחרונות מגמת גידול במכרזי תשתית במספר תחומים: (א) סלילת כבישים; (ב) מערכת להסעת המונים (כדוגמת פרויקט הרכבת הקלה); (ג) נמלים אוויר וים (כדוגמת שדה התעופה הבינ"ל החדש בתמנע); (ד) טכנולוגית תחבורה ציבורית (כדוגמת פרויקט "הגל הירוק" באשדוד, תכניות חומש של נת"י, תכניות לפיתוח מערכות עירוניות חכמות) וכדומה.

למיטב ידיעת החברה, ישנן מספר תכניות עבודה רב שנתיות אשר כוללת מגוון התמחויות ותחומים: פיתוח רשת הכבישים הבינעירונית, פרויקטים בטיחותיים, פיתוח מסילות רכבת וכדומה.
בנוסף, ביחס למערכות אלקטרומכניות (לרבות מערכות שליטה ובקרה) ישנה מגמה לשילוב טכנולוגיה מתקדמת ו"חכמה" במערכות האמורות הנובעת בעיקר מהצורך בריבוי מערכות עצמאיות המרוכזות תחת מערך שליטה מרכזי המקל ביצירת ניהול מערכתי רחב ומתקדם. בנוסף, שילוב הטכנולוגיה הנ"ל הינה תולדה של צרכים נוספים המתכתבים עם התפתחות המודעות ביחס לאיכות הסביבה וקיימות, חיסכון בעלויות, בטיחות וביטחון וכן מצרכים חברתיים. הקבוצה פועלת על בסיס יום יומי לשיפור וקידום המוצרים המסופקים על ידה לטכנולוגיה מתקדמת ו"חכמה" בין היתר על ידי צבירת ידע וניסיון, פיתוח עצמי של טכנולוגיות, רכישת טכנולוגיות ויכולות מתקדמות וכוח אדם איכותי.

---

26 "**EPC**" – Engeniring, procurement and costraction.

27 ראה גם: http://www.pmo.gov.il/Secretary/GovDecisions/2016/Pages/dec1838.aspx ו-
http://www.pmo.gov.il/Secretary/GovDecisions/2017/Pages/dec3012.aspx.

1.7.1.3 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

(א) מכרזים – הלקוחות בתחום זה הינם לרוב גופים ציבוריים הכפופים לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 והתקנות על פיו.

(ב) 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.

(ג) רישיונות קבלן וסיווגים קבלניים – על פי 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. בנוסף, בהתאם לחוק החשמל, תשי"ד-1954, הקבוצה נדרשת להעסיק עובדים מוסמכים בעלי רישיונות לעבודת חשמל מתאימים.

חברות הקבוצה המפורטות להלן מסווגות אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרות להן לבצע את הפרויקטים בתחום ביצוע והקמת פרויקטים בהם מעורבת הקבוצה כמפורט בטבלה שלהלן.

שם חברת הבת	סמל	תיאור	קבוצת סיווג	סיווג [28]	תוקף	קבלן מוכר*	סיווג כקבלן מוכר[1]	תוקף סיווג קבלן מוכר
מנוליד מערכות	100	ענף ראשי בניה	ג	2	31.12.2018	מוכר	2	31.12.2018
	110	עפר, חיצוב ופיצוץ	א	1	31.12.2018	מוכר	1	31.12.2018
	120	כלונסאות וקידוחים	א	1	31.12.2018	מוכר	1	31.12.2018
	121	כלונס בסלע (מיקרופיל)	א	1	31.12.2018	---	---	---
	160	חשמלאות	א	5	31.12.2018	מוכר	5	31.12.2018
	170	מתקני מיזוג אויר	ב	5	31.12.2018	מוכר	5	31.12.2018
	171	מתקני הסקה וחימום	ב	1	31.12.2018	---	---	---
	172	מתקני קירור	ב	1	31.12.2018	---	---	---
	190	מתקני תברואה, בורות ושופכין	א	5	31.12.2018	מוכר	5	31.12.2018
	191	מתקני אנרגיה סולרית	א	1	31.12.2018	---	---	---
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	2	31.12.2018	מוכר	2	31.12.2018
	210	עפר, חיצוב, פיצוץ וקידוחים	ב	1	31.12.2018	מוכר	1	31.12.2018
	240	הנחת קווי תקשורת	א	5	31.12.2018	מוכר	5	31.12.2018
	250	הנחת קווי חשמל	א	5	31.12.2018	מוכר	5	31.12.2018
	260	הנחת קווי ביוב, ניקוז ומים	ב	1	31.12.2018	---	---	---
	270	תאורת כבישים ורחובות	א	5	31.12.2018	מוכר	5	31.12.2018
	280	התקנת רמזורים	א	1	31.12.2018	---	---	---
	400	ביוב, ניקוז ומים	ב	1	31.12.2018	מוכר	1	31.12.2018
	410	הנחת צינורות	א	1	31.12.2018	מוכר	1	31.12.2018
	420	תיעול וביוב	א	1	31.12.2018	מוכר	1	31.12.2018
	500	משאבות, טורבינות ותחנות שאיבה	ב	1	31.12.2018	---	---	---
מנוליד אחזקות	160	חשמלאות	א	1	31.12.2018	מוכר	1	31.12.2018
	170	מיזוג אויר	ב	1	31.12.2018	מוכר	1	31.12.2018
	250	הנחת קווי חשמל	א	1	31.12.2018	מוכר	1	31.12.2018
	280	התקנת רמזורים	א	5	31.12.2018	מוכר	5	31.12.2018
	160	חשמלאות	א	5	31.12.2018	מוכר	5	31.12.2018

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

שם חברת הבת	סמל	תיאור	קבוצת סיווג	סיווג [28]	תוקף	קבלן מוכר*	סיווג כקבלן מוכר[1]	תוקף סיווג קבלן מוכר
אריאל וימאזור[29]	170	מתקני מיזוג אויר	ב	1	31.12.2018	---	---	---
	240	הנחת קווי תקשורת	א	5	31.12.2018	מוכר	5	31.12.2018
	250	הנחת קווי חשמל	א	5	31.12.2018	מוכר	5	31.12.2018
	270	תאורת כבישים ורחובות	א	5	31.12.2018	מוכר	5	31.12.2018
	280	התקנת רמזורים	א	5	31.12.2018	מוכר	5	31.12.2018
פיקה	100	ענף ראשי בניה	ג	1	31.12.2018	---	---	---
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	5	31.12.2018	מוכר	5	31.7.2018
	400	ביוב, ניקוז ומים	ב	4	31.12.2018	מוכר	3	31.7.2018
	500	משאבות טורבינות ותחנות שאיבה	ב	1	31.12.2018	---	---	---
אורתם סהר	100	ענף ראשי בניה	ג	5	31.12.2018	---	---	---
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	3	31.12.2018			
	300	גשרים	ג	1	31.12.2018	---	---	---
	400	ביוב, ניקוז ומים	ב	1	31.12.2018	---	---	---
מליבו בניה בע"מ	100	ענף ראשי בניה	ג	5	31.12.2018	---	---	---
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	1	31.12.2018	---	---	---
	300	גשרים	ג	1	31.12.2018	---	---	---
אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ	100	ענף ראשי בניה	ג	3	31.12.2018	---	---	---
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	3	31.12.2018	---	---	---
	300	גשרים	ג	4	31.12.2018	---	---	---
	400	ביוב, ניקוז ומים	ב	1	31.12.2018	---	---	---
ליד בקרה[30]	160	חשמלאות	א	5	31.12.2018	---	---	---

* לעניין זה יצוין, כי חברת מנוליד מערכות, מנוליד אחזקות, אריאל וימאזור ופיקה הינן קבלן מוכר מזה שנים רבות כאשר התוקף מוארך מעת לעת. "**קבלן מוכר**" הינו קבלן שעמד בקריטריונים המפורטים שנקבעו על ידי הועדה הבין משרדית למסירת עבודות לקבלנים וקיבל את האישור המתאים ממנהלת רישום קבלנים מוכרים, ואשר שמו כלול ברשימת הקבלנים המוכרים לעבודות ממשלתיות ובסיווגים המפורטים בטבלה שלעיל. מעמד של "קבלן מוכר" מאפשר לקבלן להשתתף במכרזים של משרדי הממשלה, בכפוף לכך שהקבלן יעמוד בתנאי סף שנקבעו להשתתפות בהליך הנוגע לעניין[31]. נכון למועד דוח זה החברות המוחזקות שהינן "קבלן מוכר" עומדות בכל התנאים הנדרשים לשם קבלת תעודה זו. החברות המוחזקות תפעלנה להארכת תוקף תעודת "קבלן מוכר" בסמוך למועד הפקיעה.

---

29 ביחס לסמל 160, 240, 250 ו-270 הסיווג הינו סיווג מיוחד לפי סעיף 7(א)(1) לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), תשמ"ח-1988 (להלן: "**תקנות רישום קבלנים**") וביחס לסמל 280 הסיווג הינו סיווג מיוחד לפי סעיף 7(א)(5) לתקנות רישום קבלנים.

30 ביחס לסמל 160 הסיווג הינו סיווג מיוחד לפי סעיף 7(א)(1) לתקנות רישום קבלנים.

31 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.

(ד) תקינה – חברות הבנות בתחום הקמה וביצוע פרויקטים נסקרו על ידי מכון התקנים הישראלי ונמצאו מתאימות בתחומים המפורטים להלן:

שם החברה	תקן ISO 9001	תקן ISO 14001	תחום	מועד קבלת אישור ראשוני	תוקף
מנוליד מערכות	יש	אין	(1) התקנת מערכות אלקטרו-מכאניות הכוללות מערכות סניטציה, כיבוי אש, בריכות שחיה תשתיות והתקנת גז רפואי. (2) עבודות קבלנות, התקנה ותחזוקה, מערכות חשמל מתח גבוה, מערכות בקרה, מערכות תקשורת, עבודות מסגרות ותשתיות מערכות אלקטרומכניות. אספקה והתקנה של תשתיות תת קרקעיות לתאורת כבישים, חשמל ותקשורת. תכנון ייצור ושירות ללוחות חשמל מתח נמוך. תכנון והספקה, התקנה ושירות של לוחות מתח גבוה. (3) אספקה, התקנה ומתן שירות למערכות מיזוג אויר, קירור, חימום, אוורור וסינון אוויר.	ת"י: 9001: (1) 22.7.2002 (2) 8.2.2009 (3) 16.2.2009	(1) 15.9.2018 (2) 22.9.2018 (3) 15.9.2018
אריאל וימאזור	יש	אין	אספקה, התקנה ואחזקה של מערכות בקרת רמזורים, חניונים ושילוט אלקטרוני ומערכות טלוויזיה במעגל סגור. לעניין זה יצוין, כי לאריאל וימאזור קיימים מספר אישורים של הועדה הבין משרדית לבחינת התקני תנועה ובטיחות[32] לייבוא מוצרים שונים בתחום מערכות בקרת רמזורים.	ת"י: 9001: 18.10.1998	18.5.2018
די. אנד. איי.	יש	יש	איתור, צמצום ומיגור פחת בתשתיות מים, דלק וגז (אצ"מ). ניהול משקי מים ואנרגיה (תשתיות דלק וגז), שיווק אמצעים ומשאבות לתחזוקת ביוב.	ת"י: 9001: 6.10.2011 ת"י 14001: 6.10.2011	2.8.2020
ליד בקרה	יש	יש	ניהול, תכנון, תכנות, הקמה, בנייה ותחזוקה של מערכות חשמליות במתח נמוך ומערכות בטחון.	ת"י: 9001: 17.4.1997 ת"י 14001: 1.10.2013	15.9.2018
פיקה	יש	אין	קבלנות, עבודות עפר, תשתיות ופיתוח.	ת"י: 9001: 5.5.2013	3.5.2019

(ה) עובדים זרים – נכון למועד דוח זה, הקבוצה אינה מעסיקה עובדים זרים למעט כמפורט להלן. נכון למועד דוח זה החברה מעסיקה (הן באופן ישיר והן בעקיפין באמצעות שירות התעסוקה) עובדים פלסטינאים. בין העובדים הפלשתינאים האמורים לבין הקבוצה מתקיימים יחסי עובד מעביד. ביחס לעובדים הפלסטינאים המועסקים בישראל לחברה יש אישורי העסקה משירות התעסוקה והקבוצה משלמת את ההפרשות הסוציאליות לעובדים האמורים לשירות התעסוקה[33].

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

1.7.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות הקמה וביצוע פרויקטים הינם: (א) ניסיון מקצועי מוכח בתחום הקמה וביצוע מגוון רחב של פרויקטים (תחום הבנייה המוסדית, התשתיות והאלקטרו-מכניקה), מוניטין, ותק, ידע ויכולת ניהול, תכנון וביצוע פרויקטים באופן יעיל תוך הקצאת משאבים נכונה; (ב) איתנות פיננסית ויכולת גיוס אשראי וערבויות למימון פרויקטים לרבות עמידה בתנאי סף פיננסיים במסגרת מכרזים פומביים; (ג) עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה; (ד) מתן מכלול שירותים ופתרונות למזמיני העבודה במסגרת כוללת אחת; (ה) עמידה בסיווגים קבלניים נדרשים לרבות עמידה בהתאם לפרויקט הרלוונטי בסיווג ביטחוני גבוה; (ו) העסקת כוח אדם מנוסה, כשיר ומקצועי.

1.7.1.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

---

32 ועדה אשר מונתה על ידי מנכ"ל משרד התחבורה.

33 לפרטים נוספים ראה סעיף 1.11.4 להלן.

להערכת החברה, מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים הינם כמפורט להלן:

חסמי כניסה - (א) מוניטין – מאחר ומדובר בפרויקטים רחבי היקף, קיימת נטייה להעדיף חברות שצברו מוניטין בתחום. העדר מוניטין בתחום מקשה על כניסת מתחרה חדש לשוק; (ב) יתרון לגודל – במקרים רבים, השתתפות במכרזים גדולים הכוללים פרויקטים מורכבים, מחייבת עמידה בתנאי סף של ניסיון העבר של המציע בפרויקטים גדולים; (ג) סיווג קבלני גבוה – על-מנת להתמודד במכרזים לעבודות קבלניות בהיקף גדול נדרשים המתמודדים להיות בעלי סיווג בדרגה מתאימה, המוענקת רק לבעלי ניסיון מוכח בפרויקטים בהיקפים גדולים; (ד) עמידה בדרישות תווי תקן שונים – על-מנת להתמודד במכרזים נדרשים המתמודדים להציג עמידה בתווי תקן. קבלת תווי תקן כאמור, מחייבת עמידה בדרישות שונות; (ה) יכולת הוכחת ניסיון בביצוע פרויקטים מורכבים בהיקף רחב ומתן שירות מקיף; (ו) 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; (ז) דרישה לעמידה בתנאי סף מינימאליים במכרזים כגון ניסיון עבר, הון עצמי מינימאלי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, היקפי ביצוע מינימאליים וותק וניסיון מוכח בתחומים ספציפיים ובביצוע פרויקטים מורכבים לרבות היקפי פרויקטים מינימאליים בהתאם לסוג המכרז והפרויקט; (ח) איתנות פיננסית והיכולת להעמיד ערבויות בהתאם לדרישות המכרז; (ט) בהליכים תחרותיים שאינם כפופים לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 קיימים חסמי כניסה לא פורמליים, כגון מוניטין, ותק, ניסיון ויכולות פיננסיות.

חסם יציאה: להערכת החברה, חסם היציאה העיקרי בתחום זה הינו אחריות הניתנת על ידי הקבוצה כקבלן מבצע בקשר עם איכות הביצוע וטיב (בהתאם לתקופות האחריות שניתנות בחוזי העבודה עם מזמיני העבודה, לרוב עד 2 שנים וביחס לפרויקטים למגורים בהתאם לחוק מכר (דירות)) אשר לרוב מגובות במתן ערבויות בנקאיות הניתנות למזמין העבודה וכן ערבויות טיב וביצוע שניתנו לפרויקטי המגורים של הקבוצה (המבוצעים על ידי אורתם סהר) בהתאם לחוק מכר דירות. ערבויות הביצוע והטיב הינם לרוב בשיעור של בין 5% עד 10% מהיקף העבודה.

1.7.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים אודות התחרות בתחום הקמה וביצוע פרויקטים ראה סעיף 1.7.10 להלן.

1.7.2 **מוצרים ושירותים**

השירותים העיקריים בתחום זה כוללים את השירותים המפורטים להלן:

א. **התקנת מערכות אלקטרומכניות** – שירות זה כולל מערכות חשמל, מתח גבוה, מתח נמוך, לוחות פיקוד ובקרה, לוחות חלוקה[34], תחנות השנאה[35], מערכות בקרה ושליטה, מערכות מיזוג אויר וקירור, אינסטלציה, מערכות כיבוי אש וכיו"ב.

ב. **תשתיות, בניה והנדסה אזרחית** – קבלנות ראשית או משנית להקמת מבנים למגורים, תעשייה, מבני ציבור, בנייני משרדים, מבנים מסחריים, בתי חולים, אצטדיונים, נמלי תעופה, פיתוח תשתיות (כבישים, מנהרות וכו') וכיו"ב.

ג. **מערכות בקרה, שליטה וניהול** – שירות זה כולל עבודות הקמה של מערכות שליטה ובקרה לתנועה, חניה, מערכות בקרה וניהול תעשייתיות, שילוט מתחלף, אמצעי בקרה וניתור, מערכות בטחון ואבטחת סייבר וכיו"ב.

כאמור, לקבוצה ישנם מגוון רחב של שירותים אותם היא מעניקה למזמיני העבודה ולמעשה הקבוצה יכולה לספק למזמיני העבודה חבילת שירותים כוללת של מרבית השירותים הנדרשים לפרויקט מסוים כמעין עסקת חבילה יחד עם אינטגרציה של תחומי השירות השונים. לעניין זה יצוין, כי ישנם פרויקטים הכוללים מגוון של שירותים המסופקים על ידי הקבוצה וישנם פרויקטים הכוללים שירות בודד.

---

34 לוחות המספקים חשמל לשטחים ספציפיים מתוך כלל האזור בו מבוצעת אספקת החשמל.

35 תחנות טרנספורמציה המווסתות חיבור מתח גבוה המסופק מחברת החשמל לחיבור במתח נמוך המועבר לצרכן הסופי.

1.7.3 **<u>פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים</u>**

1.7.3.1 להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה (במאוחד) הנובעות מקבוצת פרויקטים מהותית[36] בכל אחת מהשנים 2016 ו-2017 (באלפי ש"ח):

	הכנסות		שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)	
	2017	2016	2017	2016
מערכות (אלקטרומכניות, שליטה, בקרה וניהול)	265,699	299,623	39%	51%
תשתיות, בניה והנדסה אזרחית	500,939	111,692	73%	19%
סה"כ	766,638	**411,315**	112%	**70%**

* השיעור המצרפי של ההכנסות בתחום הפעילות עולה על הכנסות החברה במאוחד.

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

	הכנסות לקבל ליום 31.12.2017	פרויקטים שהסתיימו בשנת 2017			פרויקטים שהסתיימו בשנת 2016		
		הכנסות מצטברות	רווח גולמי מצטבר שהוכר	שיעור רווח גולמי מצטבר	הכנסות מצטברות	רווח גולמי מצטבר שהוכר	שיעור רווח גולמי מצטבר
מערכות (אלקטרומכניות, שליטה, בקרה וניהול)	26,530	242,934	19,136	8%	102,324	18,335	18%
תשתיות, בניה והנדסה אזרחית	15,967	165,719	20,898	13%	208,535	18,531	9%
סה"כ	**42,497**	**408,653**	**40,034**	**10%**	**310,858**	**36,867**	**12%**

36 "**קבוצת פרויקטים מהותית**" משמע – כל קבוצת פרויקטים בעלי מאפיינים דומים, אשר שיעור הכנסות התאגיד ממנה מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד.

1.7.3.3 גילוי אגרגטיבי אודות קבוצת פרויקטים מהותית - להלן יובאו נתונים מצרפיים לכל אחת מהשנים 2016 ו-2017 אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות בחלוקה לקבוצת פרויקטים מהותית (באלפי ש"ח):

קבוצת פרויקטים	תקופה	אומדן הכנסות כולל	הכנסות מצטברות שהוכרו	הכנסות צפויות שטרם הוכרו	שיעור הכנסות מכלל הכנסות התאגיד	מספר פרויקטים בביצוע	מספר פרויקטים שהסתיימו
מערכות (אלקטרומכניות, שליטה, בקרה וניהול)	2017	1,168,197	1,003,189	164,908	38.95%	161	142
	2016	1,356,489	1,027,247	329,242	51.00%	151	104
תשתיות, בניה והנדסה אזרחית*	2017	1,858,621	1,181,380	677,241	73.43%	81	43
	2016	959,774	781,993	177,781	19.00%	119	64

* הנתונים ביחס ליום 31 בדצמבר 2017 כוללים גם את הכנסותיה (100%) של אורתם סהר (חברה מוחזקת 50%) שאינן באות לידי ביטוי במחזור המאוחד ותוצאותיה בדוחות הכספיים של החברה מבוטאות כחברה כלולה.

הערכות החברה הכלולות בטבלה שלעיל בדבר היקף עלויות הפרויקטים, הכנסותיהם ורווחיותם הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") אשר מתבסס על הערכות הנהלת החברה בהתאם לחוזי ההתקשרות הקיימים נכון למועד דוח זה ונסמך על אומדנים של הקבוצה ועל ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים באופן חלקי ו/או להתקיים באופן מהותי במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט (הן ביחס למזמין העבודה והן ביחס לצדדים שלישיים העלולים לעכב ביצוע פרויקט כגון רשויות שונות, קבלני משנה וכדומה), הרחבה של פרויקט שמבוצע, שינויים במחירי התשומות לרבות שינויים במדד תשומות הבנייה, מדד תשומות הסלילה, במחיר חומרי הגלם, שכר עבודה, שינויים מקרו כלכליים בישראל שעלולים לעכב ביצוע פרויקט (מלחמה וכדומה) או גורמים נוספים שאינם תלויים רק בקבוצה. לפיכך, הערכות החברה המפורטות לעיל אינן ודאיות והן עשויות להשתנות אף באופן מהותי. 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 לגישת החברה התמשכות העבודות נובעת במרבית המקרים מעיכובים שאינם בשליטת הקבוצה ו/או מהגדלת היקף העבודה בפרויקט ו/או משינויי תכנון המתבצעים ביוזמת מזמין העבודה.

1.7.4 **<u>פרויקטים מהותיים מאוד בתחום הקמה וביצוע פרויקטים</u>**

1.7.4.1 בסעיף זה "**פרויקט מהותי מאוד**" משמעו – פרויקט העומד באחת או יותר מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאוחד) ובהתאם לחלק הקבוצה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות מהפרויקט 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; (ג) פרויקט המלווה ברווח או הפסד מהותי[37]. בנוסף ישנם מקרים בהם תוכל הקבוצה לסווג פרויקט כמהותי מאוד על אף שאינו עומד בספים הכמותיים המפורטים לעיל וזאת בשל שיקולים איכותיים כגון כניסה לפעילות באזור גאוגרפי חדש או סיכונים יוצאי דופן.

להלן יובאו נתונים ליום 31 בדצמבר 2017 אודות הפרויקטים המהותיים <u>בביצוע</u> של הקבוצה בתחום הפעילות (במיליוני ש"ח):

שם הפרויקט (החברה המבצעת)	מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	מנגנון העבודה	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חוזי	מועד סיום חזוי	האם קיימת אפשרות לביטול/הפסקת הפרויקט על ידי מזמין העבודה (ככל שכן יש לפרט מנגנון פיצוי)	אופן קביעת שיעורי השלמה (הנדסי, עלויות וכיו"ב)	אפיון איכותי של שיעור הרווחיות הגולמית בפרויקט ביחס לשיעור הרווחית הממוצעת בתחום הפעילות[38]	אם קיים הפסד מהותי כהגדרתו בהע"ש 41 להלן יצוין גם סך ההפסד המצטבר שהוכר	האם חל שינוי ביחס לאומדנים ששימשו בתקופות קודמות ואשר הובילו לשינוי מהותי[39] בשיעור הרווחיות הגולמית הצפויה
פרויקט תמנע[40] (מנוליד מערכות)	19 ק"מ צפונית לעיר אילת	קבלן משנה עבור קבלן ראשי לביצוע עבודות תברואה, חשמל, מיזוג אוויר, אגירת קור, תקשורת, אוויר דחוס, ניקוז, מתח גבוה, גנרטורים, UPS, בקרה ואביזרי ניווט בבית הנתיבות ובמבני ההסמכה של שדה התעופה החדש.	כתב כמויות[41]	נובמבר 2014	פברואר 2017*	מרץ (מבנה הסמכה)- יוני 2018 (מבנה נתיבות והתמך) *	במסגרת ההסכם נקבעו עילות מקובלות לביטול מידי של ההסכם על ידי הקבלן הראשי, ובכללן: (1) ביטול ההסכם של הקבלן הראשי עם המדינה; (2) פקיעת רישיונות/ אישורים הנדרשים למנוליד מערכות לשם עמידה בהתחייבויותיה במסגרת ההסכם; (3) כניסת מנוליד מערכות להליך של חדלות פירעון; (4) הסבה של ההסכם (כולו או מקצתו) לאחר על ידי מנוליד מערכות, מבלי שהקבלן הראשי נתן לכך את הסכמתו מבעוד מועד; (5) עיכובים מצד מנוליד מערכות בביצוע העבודות; (6) אי ביצוע של העבודות כנדרש.	עלויות	מאופיין ברווחיות נמוכה מהממוצע בשל מיקום האתר, משך הפרויקט ומורכבותו	---	התארכות הפרויקט, המשמעויות של מיקומו, היות החברה קבלן משנה שינו את אומדני החברה באופן מהותי

---

37 "**רווח או הפסד מהותי**" משמעו – (1) 10% או יותר מהרווח או ההפסד הגולמי של החברה בתקופת הדוח; **וגם** (2) 10% או יותר מסך ההון המאוחד של החברה בשנת הדיווח בערכים מוחלטים. היה לתאגיד הון עצמי בערך מוחלט הקטן מ-10% מסך נכסי התאגיד, יחשבו הפרויקט למהותי אם סך הרווח או ההפסד הגולמי הצפוי מן הפרויקט מהווה 5% או יותר מסך נכסי התאגיד ביום האחרון של תקופת הדיווח

38 שיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת בשנת 2016 ובשנת 2017 כ-2.5% וכ-1.2% בהתאמה.

39 שינוי מהותי לעניין זה משמעו סטייה של למעלה מ-5 נקודות האחוז בשיעור הרווחיות הגולמית של הפרויקט ביחס להערכות קודמות.

40 מדינת ישראל פרסמה מרכז פומבי להקמה של מבני הסמכה (מגדל הפיקוח, מרכז האנרגיה, מאגרי המים, מנהרת השירות, מבנה שער, ומבנה אנטנה), ובית הנתיבות ומבני התמך, בנמל התעופה הבינלאומי והפנים-ארצי, שמוקם באתר תמנע (להלן: "**נמה"ת החדש**"). נמה"ת החדש מתוכנן להחליף את נמלי התעופה אילת ועובדה והוא נבנה במרחק של כ- 19 ק"מ צפונית לעיר אילת. בין מנוליד-חירות לבין צד שלישי (להלן: "**הקבלן הראשי**"), הוסכם כי השתיים ישתפו פעולה בהגשת ההצעה למכרז, וככל שהקבלן הראשי יזכה במכרז, מנוליד מערכות תשמש כקבלן משנה לעניין ביצוע מערכות אלקטרומכניות בפרויקטים כמפורט בטבלה שלעיל.

41 "**כתב כמויות**" – הסכמים בהם התמורה משולמת בהתאם לכמות העבודה שבוצעה על פי כתב כמויות ומחירים בפועל.

שם הפרויקט (החברה המבצעת)	מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	מנגנון העבודה	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חוזי	מועד סיום חוזי	האם קיימת אפשרות לביטול/הפסקת הפרויקט על ידי מזמין העבודה (ככל שכן יש לפרט מנגנון פיצוי)	אופן קביעת שיעורי השלמה (הנדסי, עלויות וכיו"ב)	אפיון איכותי של שיעור הרווחיות הגולמית בפרויקט ביחס לשיעור הרווחית הממוצעת בתחום הפעילות[38]	אם קיים הפסד מהותי כהגדרתו בהע"ש 41 להלן יצוין גם סך ההפסד המצטבר שהוכר	האם חל שינוי ביחס לאומדנים ששימשו בתקופות קודמות ואשר הובילו לשינוי מהותי[39] בשיעור הרווחיות הגולמית הצפויה
							במקרה של סיום מוקדם כאמור לעיל, לא קיים מנגנון פיצוי מוסכם, ומנוליד מערכות ויתרה על זכותה לכל סעד שעניינו אכיפת ההסכם, והסעדים הנתונים לה מוגבלים לסעדים כספיים הקבועים בדין בדומה להסכם הראשי של הקבלן הראשי.				
פרויקט מנורה (מנוליד מערכות)	בית מנורה, רחוב ז'בוטינסקי 23-31 ר"ג.	קבלן משנה עבור קבלן ראשי לביצוע עבודות אלקטרומכניות למעטפת המבנה וכן גמר מלא של הקומות. העבודות האלקטרומכניות כוללות עבודות מיזוג אוויר ואוורור, חשמל וגילוי אש, תשתיות למערכות מתח-נמוך-מאוד שונות, תברואה, ספרינקלרים וכיבוי אש.	פאושלי	16 ביוני 2014	15 בדצמבר 2016	30.4.2018 42	במסגרת ההסכם נקבעו עילות מקובלות לביטול מידי של ההסכם על ידי מזמין העבודה, ובכללן: (1) הקבלן לא החל בבצוע הוראות ההסכם, או שלא המשיך בביצוען בזמן שנקבע לכך על ידי המפקח; (2) קצב התקדמות העבודות, אשר לדעת מפקח העבודות לא יאפשר עמידה בלוח הזמנים; (6) החלטה על פירוק שנתקבלה על ידי הקבלן, או צו לפירוקו על ידי בית המשפט וכיו"ב.	עלויות	מאופיין ברווחיות נמוכה מהממוצע בשל מיקום האתר, משך הפרויקט ומורכבותו	---	התארכות הפרויקט, המשמעויות של מיקומו, היות החברה קבלן משנה שינו את אומדני החברה באופן מהותי
נאות חריש (אורתם סהר)	חריש	קבלן משנה עבור קבלן ראשי לביצוע עבודות בנייה, לרבות השלמת תכנון ורישוי, עבודות עפר כלליות, עבודות ביסוס, הקמת שלדים, עבודות גמר, עבודות פנימיות.	פאושלי[43]	22 בפברואר 2017[44]	אוקטובר 2018	אוקטובר 2018	במסגרת ההסכם נקבעו עילות מוקבלות לסילוק יד הקבלן המבצע על ידי מזמין העבודות. בתוך כך, רשאי מזמין העבודות להשתמש בחומרי הגלם שיישארו באתר הבניה, ולמכור את עודפי החומרים לצורך כיסוי עלויות. העילות, כאמור לעיל, הינן, בין היתר: הליכי פשיטת רגל או פירוק של קבלן המשנה; עיקול על כל או חלק מנכסי קבלן המשנה, שצפוי שישפיע על ביצוע העבודות; אי התחלת העבודות במועד או הפסקת העבודות בניגוד להסכם;	עלויות	מאופיין בשיעור רווחיות נמוך מהממוצע. החברה פועלת כקבלן משנה	---	לא חל שינוי

42 הצדדים הסכימו בע"פ על הארכת המועד החוזי.

43 "**פאושלי**" – הסכם בו התמורה הינה תמורה כוללת הנקבעת מראש והכוללת את מלוא הוצאות הקבלן ללא שהקבלן יהא זכאי לתמורה נוספת.

44 הפרויקט הנ"ל מבוצע על ידי אורתם סהר. יצויין כי ההסכם לביצוע העבודות נחתם במקור ביום 21 בינואר 2015, אולם לאור הסדר החוב (כאמור בסעיף 1.7.12.1 להלן), ולאור לקיחת האחריות של החברה על פרויקט זה, נחתם בין הצדדים הסכם להשלמת העבודות, המובא בטבלה לעיל.

שם הפרויקט (החברה המבצעת)	מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	מנגנון העבודה	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חוזי	מועד סיום חוזי	האם קיימת אפשרות לביטול/הפסקת הפרויקט על ידי מזמין העבודה (ככל שכן יש לפרט מנגנון פיצוי)	אופן קביעת שיעורי השלמה (הנדסי, עלויות וכיו"ב)	אפיון איכותי של שיעור הרווחיות הגולמית בפרויקט ביחס לשיעור הרווחית הממוצעת בתחום הפעילות[38]	אם קיים הפסד מהותי כהגדרתו בהע"ש 41 להלן יצוין גם סך ההפסד המצטבר שהוכר	האם חל שינוי ביחס לאומדנים ששימשו בתקופות קודמות ואשר הובילו לשינוי מהותי[39] בשיעור הרווחיות הגולמית הצפויה
							הפרת התחייבות מהתחייבויות החוזה ואי תיקונה תוך 14 יום מיום שנדרש לכך על ידי המזמין.				

* בתשקיף 2017 שהתבסס על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017 פרויקט תמנע היה פרויקט מהותי מאוד, כהגדרת המונח בסעיף זה לעיל. נכון ליום 31 בדצמבר 2017, פרויקט תמנע לא עולה לכדי פרויקט מהותי מאוד. יחד עם זאת, ובהמשך לתיאור המופיע בטבלה לעיל בקשר עם פרויקט תמנע, נכון למועד פרסום דוח זה עבודות הפרויקט טרם הסתיימו במלואם וטרם התקבלו "טופסי 4" ליחידות הרלוונטיות בפרויקט (המועד החזוי לסיום העבודות הוערך בתשקיף 2017 לחודש אפריל 2018). בחודש מרץ 2018 מנוליד מערכות והקבלן הראשי בפרויקט הנ"ל הגיעו להבנות בכתב אשר עיקריהן מובאות להלן (להלן: "**זיכרון הדברים**"): מועד סיום העבודות למבנה ההסמכה יחול בחודש מרץ 2018 ומועד סיום העבודות ביחס למבנה בית הנתיבות ומבנה תומך יחול בחודש יוני 2018 (בתוספת חודש "גרייס"). המועדים הנ"ל נקבעו בהתאם לתוכניות הקיימות נכון למועד החתימה על זיכרון הדברים וככל שלא יחולו שינויים מהותיים בתוכניות האמורות. כן הוסכם בין הצדדים על התמורה (על בסיס התוכניות הקיימות וככל שלא יחולו שינויים מהותיים), המועדים לתשלומה וכן אופן התנהלות ועקרונות בקשר עם החשבון הסופי מול המזמין. עוד הסכימו הצדדים על ויתור תביעות הדדי בתנאים מסוימים. יוער, כי נכון למועד פרסום הדוח מנוליד מערכות והקבלן הראשי בפרויקט הנ"ל עדיין מנהלים משא ומתן ביחס לנושאים נוספים במסגרת ההבנות מושא זיכרון הדברים, אך בשלב זה אין כל וודאות כי יבשילו לכדי הסכם מחייב (אם בכלל).

שם הפרויקט	תקופה	שיעור השלמה	אומדן הכנסות כולל	הכנסות מצטברות שהוכרו	הכנסות צפויות שטרם הוכרו	תקבולים (מקדמות) מצטברים שהתקבלו
פרויקט מהותי תמנע	**2017**	94%	155,119	145,095	10,024	99,269
	2016	64%	136,932	87,353	49,873	20,822
בית מנורה	**2017**	100%	89,036	88,687	349	77,664
	2016	59%	74,587	43,513	31,074	31,167
נאות חריש	**2017**	49%	236,618	115,204	121,415	97,519

1.7.4.2 פרויקטים מהותיים מאוד של הקבוצה אשר ביצועם הסתיים ליום 31 בדצמבר 2017:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	מנגנון העבודה	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום בפועל	אפיון איכותי של שיעור הרווחיות הגולמית בפרויקט ביחס לשיעור הרווחית הממוצעת בתחום הפעילות[45]	אם קיים הפסד מהותי כהגדרתו בהע"ש 38 לעיל יצוין גם סך ההפסד המצטבר שהוכר	האם חל שינוי ביחס לאומדנים ששימשו בתקופות קודמות ואשר הובילו לשינוי מהותי[46] בשיעור הרווחיות הגולמית הצפויה	שיעור השלמה	הכנסות מצטברות שהוכרו (אלפי ש"ח)
פרויקט רכבת לוד[47] (מנוליד מערכות)	מתחם קריית הרכבת בלוד	קבלן משנה עבור קבלן ראשי לביצוע התקנת מערכות תברואה, אינסטלציה גילוי וכיבוי אש, חשמל, מיזוג אוויר, בקרת מבנה, וביטחון במבנה ההנהלה במתחם הרכבת בלוד.	כתב כמויות	פברואר 2013	מאי 2017	מאופיין ברווחיות גבוהה מהממוצע בשל מעבר למתכונת פאושלית, עמידה בלוחות זמנים ובונוס	---	לא חל שינוי	100%	74,805

1.7.4.3 להלן פרטים בדבר תקבולים צפויים אשר טרם התקבלו נכון ליום 31 בדצמבר 2017:

שם הלקוח	תקבולים שאינם בפיגור	תקבולים בפיגור			
		עד 6 חודשים	6-12 חודשים	12-24 חודשים	מעל 24 חודשים
פרויקט תמנע	45,826	---	---	---	---
בית מנורה	11,022	---	---	---	---
פרויקט נאות חריש	17,682	---	---	---	---
כלל הלקוחות	**204,384**	**3,728**	**865**	**179**	**251**

45 שיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת בשנת 2015, בשנת 2016 וליום 30.6.2017 הינו כ-9%, כ-9% וכ-12%, בהתאמה.

46 שינוי מהותי לעניין זה משמעו סטייה של למעלה מ-5 נקודות האחוז בשיעור הרווחיות הגוללמית של הפרויקט ביחס להערכות קודמות.

47 רכבת ישראל בע"מ (להלן: "**רכבת ישראל**") פרסמה מכרז פומבי להקמת מבנה הנהלת הרכבת במתחם קריית הרכבת בלוד. במכרז זכה צד שלישי (להלן: "**הקבלן הראשי**"), אשר התקשר עם מנוליד מערכות כקבלן משנה לטובת ביצוע התקנת מערכות תברואה, אינסטלציה גילוי וכיבוי אש, חשמל, מיזוג אוויר, בקרת מבנה, וביטחון, במבנה ההנהלה.

הערכות החברה הכלולות בטבלה שבסעיף 1.7.4.1 לעיל בדבר מועדי סיום הפרויקטים, אומדן ההכנסות הכולל ושיעור הרווחיות הגולמי ויתרת התקבולים והתשלומים הצפויה וכן הערכות בדבר התקבולים הצפויים המפורטים בטבלה 1.7.4.3 לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך אשר מתבסס על הערכות הנהלת החברה בהתאם לחוזי ההתקשרות הקיימים נכון למועד דוח זה ונסמך על אומדנים של הקבוצה ועל ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט (הן ביחס למזמין העבודה והן ביחס לצדדים שלישיים העלולים לעכב ביצוע פרויקט כגון רשויות שונות, קבלני משנה וכדומה), הרחבה של פרויקט שמבוצע, שינויים במחירי התשומות לרבות שינויים במדד תשומות הבנייה, מדד תשומות הסלילה, במחיר חומרי הגלם, שכר עבודה, שינויים מקרו כלכליים בישראל שעלולים לעכב ביצוע פרויקט (מלחמה וכדומה) או גורמים נוספים שאינם תלויים רק בקבוצה. לפיכך, הערכות החברה המפורטות לעיל אינן ודאיות והן עשויות להשתנות אף באופן מהותי.

1.7.5 **<u>לקוחות בתחום הפעילות</u>**

1.7.5.1 <u>כללי</u>

לקוחות הקבוצה בתחום זה הינם לקוחות מגוונים החל במשרדי ממשלה, חברות ממשלתיות (כגון חברת החשמל, רכבת ישראל, רשות שדות התעופה, נמלים, משרד הבינוי והשיכון, קרן קיימת לישראל, חברת נתיבי ישראל, בתי חולים וכדומה), גופים ציבוריים נוספים, מועצות מקומיות, רשויות מקומיות וחברות עירוניות (להלן: "**המזמין**" או "**מזמין העבודה**"), וכלה ביזמים וחברות בנייה מקומיות. לעניין זה יצוין, כי בהסכמים בהם הקבוצה הינה קבלן משנה (ולא קבלן ראשי) הלקוח הינו הקבלן המבצע הראשי (שהינו לרוב חברות קבלניות אחרות) (להלן: "**הקבלן הראשי**"). המאפיינים העיקריים של לקוחות הקבוצה הינם יציבות כלכלית ורמת ודאות גבוהה לקבל הכנסות. לרוב ההתקשרויות של הקבוצה מול גורמים אלה מתבצעת באמצעות זכייה במכרז פומבי או הליך תחרותי אחר אשר בו נקבעים תנאי ההתקשרות (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.7.5.3 להלן).

1.7.5.2 <u>לקוחות עיקריים בתחום הפעילות</u>

להלן יפורטו לקוחות הקבוצה העיקריים אשר ההכנסות מהם מהוות מעל 10% מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד) (באלפי ש"ח):

לקוח	שנת 2017			שנת 2016		
	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	יתרת חוב לסוף תקופה	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	יתרת חוב לסוף תקופה
א'	65,367	9%	44,309	65,431	11%	42,968

לקבוצה אין תלות בלקוח בודד או בקבוצת לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה.

להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות מלקוחות בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד) בכל אחת מהשנים 2016 ו-2017 (באלפי ש"ח):

לקוח	שנת 2017		שנת 2016	
	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום
מגזר ציבורי	186,494	24%	162,329	39%
מגזר פרטי*	580,143	76%	248,986	61%

* הנתונים ביחס ליום 31 בדצמבר 2017 כוללים גם את הכנסותיה (100%) של אורתם סהר (חברה מוחזקת 50%) שאינן באות לידי ביטוי במחזור המאוחד ותוצאותיה בדוחות הכספיים של החברה מבוטאות כחברה כלולה.

1.7.5.3 <u>התקשרויות עם לקוחות</u>

כמפורט לעיל, מרבית התקשרויות הקבוצה עם לקוחותיה, בין אם מדובר במזמין העבודה (שהינו הלקוח הסופי למעשה) במקרה בו הקבוצה הינה קבלן ראשי, ובין אם מדובר בקבלן הראשי, במקרה בו הקבוצה הינה קבלן משנה, הינה באמצעות זכייה במכרזים פומביים או הליכים תחרותיים אחרים אשר לרוב כוללים את התנאים המפורטים להלן:

(א) חוזה ביצוע – בחוזה זה מפורטים היקף החוזה והתמורה על פיו וכן סוג החוזה. כאשר המכרז הינו מסוג "כמויות מדידה" מצורף גם כתב כמויות וכאשר המכרז הינו מסוג "תכנון וביצוע (DB)" מפורטים אבני הדרך; תפקידיו וסמכויותיו של הקבלן; אפשרות של הסבת החוזה לקבלן משנה (לרוב בכפוף לאישור המזמין) (כאשר האחריות אינה ניתנת להסבה והזוכה במכרז אינו יכול להסב את הפרויקט); אפשרות של שעבוד ו/או המחאת הזכויות הכספיות של הקבלן לטובת מוסד בנקאי לצורך מימון ביצוע הפרויקט; ביטוחים אשר הקבלן נדרש לבטח על חשבונו; אחריות הקבלן; הצמדה למדדים שונים ועוד. התמורה משולמת (על ידי מזמין העבודה או הקבלן הראשי, לפי העניין) בהתאם להתקדמות העבודה ו/או עמידה באבני דרך והתשלום מבוצע, לרוב, בתנאים של שוטף + 60 עד 90 ימים (תלוי בסוג התשלום (חלקי או סופי)) ביחס להסכמים שנחתמו לאחר חודש יולי

2017 ו/או מכרזים שפורסמו לאחר חודש יולי 2017 יחולו המועדים הקבועים בחוק מוסר תשלומים (ככל שרלוונטי)[48].

(ב) נספחים לתנאי החוזה הכוללים, בין היתר, תנאים מיוחדים, אופן ביצוע הפרויקט ועוד.

(ג) מפרט טכני בו מפורטים, בפירוט רב, דרישות מזמין העבודה בדבר ביצוע הפרויקט; כתב כמויות (כאשר מדובר במכרז מסוג "כמויות מדידה"); אבני דרך (כאשר מדובר במכרז DB) ותוכניות נוספות.

להלן יפורטו התנאים העיקריים בחוזי הביצוע:

התחייבות לביצוע עבודות הקבלנות	הסכמי הביצוע כוללים התחייבות של הקבלן המבצע (בין אם הקבוצה הינה קבלן ראשי ובין אם הקבוצה הינה קבלן משנה) לביצוע ההסכם בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בו לביצוע. ההתחייבות הנ"ל הינה רחבה וכוללת התחייבות לעמידה בתוכניות מזמין העבודה, עמידה בתקני בטיחות בעבודה ובתקני איכות וטיב לחומרי גלם, אופן ביצוע העבודות ונקיטת אמצעי זהירות. יצוין כי בהינתן שההתחייבות לביצוע עבודת הקבלנות הינה לרוב במסגרת הסכם קבלנות משנה, בו הקבוצה הינה קבלן המשנה, לרוב קמים חיוביה "גב אל גב" להתחייבויות הקבלן הראשי כלפי מזמין העבודה, ועל כן מתקיימת תלות בין התחייבויות הקבלן הראשי וקבלן המשנה. בנוסף, במקרה בו הקבוצה הינה קבלן משנה, לעיתים נדרשת הסכמת המזמין הראשי להתקשרות בין קבלן המשנה לקבלן הראשי.
אי קיום יחסי עובד מעביד	הקבלן המבצע הינו קבלן עצמאי ולא מתקיימים ו/או יתקיימו בינו לבין מזמין העבודה ו/או הקבלן הראשי (לפי העניין) יחסי עובד מעביד.
תמורה	במכרזי הקבוצה, אשר לרוב העבודה בהם מבוצעת על פי "כתב כמויות", התמורה משולמת בהתאם לכמות העבודה שבוצעה על פי כתב כמויות ומחירים בפועל (להלן: "**מכרזי כתב כמויות**"). לעיתים בחלק מהמכרזים התמורה הינה תמורה פאושלית, היינו, תמורה המשולמת לקבלן המבצע הכוללת את מלוא הוצאותיו מבלי שהקבלן יהיה זכאי לתמורה נוספת, המשולמת בהתאם לאבני דרך מוסכמות. התמורה לרוב צמודה למדדים שונים כגון מדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבניה ומדד תשומות הסלילה. יצוין כי במכרזי כתב כמויות התמורה לרוב משולמת בתנאי שוטף + 90 ימים (לעניין זה ראו גם הע"ש 48).
שינוי היקף הפרויקט על ידי מזמין העבודה	מרבית ההסכמים מקנים למזמין העבודה או לקבלן הראשי (לפי העניין) את הזכות לשנות את היקף הפרויקט (הגדלה או הקטנת היקף הפרויקט), ובהתאם לכך לשנות את התמורה המשולמת על פי ההסכם.
קנסות ופיצויים מוסכמים ומענק לקבלן	במרבית ההסכמים קיים מנגנון של קנסות בגין עיכובים ופיצוי מזמין העבודה או הקבלן הראשי (לפי העניין) במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע ו/או במקרה של עבודה לקויה ו/או במקרה של אי עמידה בתנאי ההסכם.
מהנדס ומפקח מטעם המזמין	לרוב מזמין העבודה ממנה מהנדס כמנהל הפרויקט אשר עלות העסקתו ממומנת לרוב על ידי המזמין (להלן: "**המנהל**"), ולו הסמכות לפסוק במחלוקות באשר לסטנדרט הביצוע והחומרים בהם משתמש הקבלן. כמו כן, לרוב ממונה מפקח מטעם מזמין העבודה (להלן: "**המפקח**"), אשר לו הסמכות להפסיק את העבודה בהינתן ביצוע אשר לדעתו איננו עומד בסטנדרט המבוקש ו/או שאיננו בטיחותי. יצוין כי בהסכמי קבלנות משנה, לרוב נכללת תניה המעניקה סמכות למנהל ולמפקח בנושאים האמורים על קבלן המשנה.
העסקת קבלני משנה	לרוב ההסכם איננו מאפשר לקבוצה לבצע כל הסבה, בכולו או מקצתו, לרבות בקשר עם העסקת קבלני משנה לצורך הפרויקט, אלא בכפוף לקבלת אישור מזמין העבודה או הקבלן הראשי (לפי העניין). במקרה בו הקבוצה הינה קבלן ראשי, העסקת קבלן משנה אינה פוטרת את הקבוצה מאחריותה לעבודותיהם של קבלני המשנה וכן לרוב האחריות לתשלום התמורה לקבלן המשנה הינה של הקבוצה (המעסיקה את קבלני המשנה) ולא של מזמין העבודה.
ערבויות	הקבוצה נדרשת, במרבית ההסכמים, להעמיד ערבויות שונות כמפורט להלן: (א) <u>ערבות מכרז</u> – כחלק מהתנאים להגשת המכרז לרוב נדרש הקבלן להעמיד ערבות להבטחת התחייבויותיו על פי המכרז בשיעור של עד 10% מערך ההצעה במכרז שיכול ותחולט על ידי מזמין העבודה במקרה והקבלן לא עומד בהתחייבויותיו על פי המכרז. (ב) <u>ערבות ביצוע</u> – לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידת הקבלן בהתחייבויותיו, לרוב נדרש הקבלן להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של עד 10% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט. הערבות הינה בתוקף עד לסיום ביצוע העבודות בפרויקט.

48 לעניין זה יצוין כי בחודש יולי 2017 נכנס לתוקף חוק מוסר תשלומים לספקים, תשע"ז-2017 (להלן: "**חוק מוסר תשלומים**") המסדיר את מועדי התשלומים לספקים בעת מכירת טובין, מתן שירות או ביצוע עבודה. החול הנ"ל חל על משרדים ממשלתיים, רשויות מדינה, גופים מתוקצבים, רשויות מקומיות וכדומה וכן גם על גופים פרטיים. לעניין זה יצוין, כי החוק הנ"ל לא חל על הסכמים ו/או מכרזים שנכרתו ו/או פורסמו לפני כניסתו לתוקף.

	(ג) <u>ערבות בדק</u> – עם סיום העבודות בפרויקט ומסירתו למזמין, נדרש הקבלן להעמיד ערבות בדק/טיב, לטובת המזמין או הקבלן הראשי (לפי העניין) אשר הינה בשיעור שלא יעלה על 10% מהיקף הפרויקט, לרוב כחלק מסך החשבון הסופי לתשלום על ידי מזמין העבודות או הקבלן הראשי (לפי העניין). לעתים נערכת ערבות הבדק על דרך של המרת ערבות הביצוע, ולחילופין על דרך של יצירת עיכבון בשיעור שלרוב לא עולה על 10% מסך החשבון הסופי הנותר במהלך תקופת הבדק בידי מזמין העבודה. יצוין כי במספר פרויקטים, בכפוף למעבר תקופה אשר לרוב אורכת שנים בודדות ובכפוף לעמידה בתנאים מסוימים לעניין תיקונים, מופחת שיעור ערבות הבדק/טיב. תוקף הערבות יהא לתקופת הבדק, כמפורט להלן. (ד) <u>ערבות מקדמה</u> – בהסכמים בהם משלם המזמין או הקבלן הראשי (לפי העניין) מקדמה על חשבון התמורה הסופית על פי המכרז, לרוב בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, נדרש הקבלן להעמיד ערבות מקדמה כנגד תשלומי המקדמה האמורים, אשר לרוב פוחתת עם התקדמות העבודות או לחילופין מוחזרת (ללא מנגנון הפחתה) עם התקדמות העבודות. נכון ליום 31 בדצמבר 2017, יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בתחום ההקמה והביצוע של פרויקטים עמדה על סך של כ-114,772 אלפי ש"ח, מתוכן סך של כ-13,212 אלפי ש"ח בגין ערבויות מכרז, סך של כ-95,542 אלפי ש"ח בגין ערבויות ביצוע, סך של כ-1,898 אלפי ש"ח בגין ערבויות בדק/טיב וסך של כ-4,119 אלפי ש"ח בגין ערבויות מקדמה. נכון למועד פרסום דוח זה, יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בתחום ההקמה והביצוע של פרויקטים עמדה על סך של כ-109,742 אלפי ש"ח, מתוכן סך של כ-18,285 אלפי ש"ח בגין ערבויות מכרז, סך של כ-89,479 אלפי ש"ח בגין ערבויות ביצוע וסך של כ-1,977 אלפי ש"ח בגין ערבויות בדק/טיב.
אחריות לפרויקט וערבויות בדק/טיב	הקבלן מתחייב כלפי מזמין העבודה או הקבלן הראשי (לפי העניין) לתקופת בדק קצובה בזמן (לרוב לתקופה של שנה עד 5 שנים (לעיל ולהלן: "**תקופת הבדק**")) לאחר מועד סיום העבודות ומסירת הפרויקט למזמין העבודה. בתקופה זו מתחייב הקבלן לתקן על חשבונו, בתוך זמן סביר, פגמים אשר יתגלו בתקופת הבדק ואשר נגרמו עקב עבודה לקויה של הקבלן. העלויות לרוב הן זניחות ביחס לפעילות הקבוצה. בדוחות הכספיים של הקבוצה ישנה הפרשה בסך של כ-992 אלפי ש"ח בגין ערבויות טיב/בדק. כמו כן, אורתם סהר, חברה כלולה של החברה הפרישה בדוחותיה הכספיים סך של כ-10,978 אלפי ש"ח כלפי הנאמן להסדר החוב לביצוע עבודות בתחום הבדק. לפרטים נוספים ראה באור 24 לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.
אחריות ביטוח ושיפוי	על פי ההסכמים, הקבלן נושא באחריות הבלעדית לכל נזק לגוף או לרכוש או אחר ולכל הפסד ו/או עלות שיגרמו למזמין ו/או לקבלן הראשי מצד שלישי כלשהו (לרבות עובדים העובדים בפרויקט) הנובעים או הקשורים בפרויקט, בין בתקופת ביצוע הפרויקט ובין בתקופת הבדק. כמו כן, הקבלן מתחייב לרוב לשפות ולפצות את המזמין או הקבלן הראשי (לפי העניין) בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לו כתוצאה מההתקשרות (לעיתים בתוספת תקורה), לרבות בשל שימוש מזמין העבודות או הקבלן הראשי (לפי העניין) בזכותו לבצע את העבודות בעצמו מקום בו לא מילא הקבלן אחר התחייבויותיו. ההסכם כולל דרישה לעריכת ביטוחים שונים על ידי הקבוצה לרבות ביטוח עבודות קבלניות (לרבות צד ג') וחבות מעבידים, ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות מוצר. היקף הביטוח נגזר לרוב מהיקף הפרויקט.
ביטול החוזה על ידי מזמין העבודה	לרוב ההסכם כולל רשימה של אירועים שבקרות אחד מהם רשאי המזמין או הקבלן הראשי (לפי העניין) על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את העבודה באופן זמני או לבטל את ההסכם עם הקבלן, בכפוף להודעה מראש ומתן זמן סביר (עד 21 ימים) לתיקון ההפרה על ידי הקבוצה. כמו כן, לעתים מזמין העבודה או הקבלן הראשי (לפי העניין) רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בכפוף למתן הודעה מוקדמת.
תיאום היתרים ורישיונות	בהסכמים מוטלת על הקבלן החובה לדאוג לקבלת כלל ההיתרים והרישיונות הדרושים לביצוע העבודות בפרויקט, לרבות בשל הצורך בהצבת שוטר בשכר באתר העבודות, בין אם הדבר נדרש מהרשויות השונות ובין אם נדרש מספקי התשתיות הרלוונטיים.

1.7.6 <u>**שיווק והפצה**</u>

בהתחשב בכך שפעילות הקבוצה בתחום זה הינה תוצר של השתתפות במכרזים (בין כקבלן ראשי ובין כקבלן משנה) וזכייה בהם או במסגרת תמחור ותיחור, לקבוצה יש מחלקת מכרזים המתמקדת באיתור מכרזים התואמים לתחומי הפעילות של הקבוצה, הכנתם והגשתם למזמיני העבודה (הלקוח הראשי במקרה שהקבוצה הינה קבלן ראשי או הקבלן הראשי במקרה שבו הקבוצה הינה קבלן משנה). בנוסף, לקבוצה יש מחלקת פיתוח עסקי השוקדת על שיווק שירותי הקבוצה לצדדים שלישיים שאינם מחויבים בפרסום מכרזים ועל איתור הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום.

1.7.7 **צבר הזמנות**

צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום זה ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכם לסך של כ-1,268,551 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-914,290 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016. לעניין זה "**צבר הזמנות**" משמעו - הזמנות מחייבות, אשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. לעניין זה יצוין, כי עיקר הגידול בצבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2017 ביחס ליום 31 בדצמבר 2016 נובע מרכישת אורתם סהר בחודש דצמבר 2016 (כמפורט בסעיף 1.7.11.1 להלן) וכי ליום 31 בדצמבר 2016 לא היו הכנסות בגין הפרויקטים של אורתם סהר. עוד יצוין לעניין זה, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2016 מבחינה משפטית לא היו לאורתם סהר פרויקטים בביצוע אשר ההתקשרות בהם הושלמה, שכן בסמוך לאחר העברת הפרויקטים שנותרו באורתם לאחר ההסדר (כמפורט בסעיף 1.7.11.1(ב) להלן) (להלן בס"ק זה: "**הפרויקטים הקיימים**") אורתם החלה במו"מ עם המזמינים של הפרויקטים הקיימים כשבסופם התקשרה עם המזמינים האמורים בהסכמים חדשים (כמפורט בסעיף 1.7.11.3(ב) להלן) (להלן: "**ההסכמים החדשים**"). השלמת ההתקשרויות בהסכמים החדשים (לרבות אישור צדדים שלישיים להתקשרויות, כפי שנדרש ביחס לכל הסכם חדש, כגון הנאמנים, בנקים, בית המשפט וכיו"ב) נעשו לאחר 31 בדצמבר 2016, ולפיכך ליום 31 בדצמבר 2016 לאורתם אין צבר הזמנות. לפרטים נוספים אודות צבר ההזמנות של אורתם ליום 31 בדצמבר 2017 ראה סעיף 1.7.11.3(ג) להלן.

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

עיתוי משוער להכרה בהכנסה		צבר הזמנות סמוך למועד הדוח	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2017
שנת 2018	רבעון 1	---	272,439
	רבעון 2	260,501	257,221
	רבעון 3	182,529	178,944
	רבעון 4	121,567	118,248
שנת 2019		188,560	188,560
שנת 2020 ואילך		503,790	503,790
סה"כ		**1,256,947**	**1,519,202**

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 1.7.13 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.

1.7.8 **חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה**

1.7.8.1 חומרי גלם

חומרי הגלם העיקריים בהם עושה הקבוצה שימוש בתחום זה הינם: (א) **מערכות אלקטרו-מכניות**: מערכות חשמל, לוחות חשמל, מוצרי כבילה ומצרים נוספים המורכבים על ידי הקבוצה למערכת אינטגרטיבית שלמה צנרת, מגופים משאבות, מערכות מיזוג אויר וטיפול באוויר, גופי תאורה, חומרי בידוד, ציוד פיקוד ובקרה, רמזורים וכדומה; (ב) **תשתיות, בניה והנדסה אזרחית**: מוצרי בטון, לוחות גבס, חומרי אבן, ברזל, אגרגטים וחומרי בניה שונים.

1.7.8.2 ספקים

החברה נוהגת לרכוש את חומרי הגלם לרבות חלקי חילוף המשמשים את הקבוצה לצורך פעילותה בתחום זה ממספר ספקים וזאת על מנת למנוע תלות במי מספקיה. לעיתים החברה נוהגת להזמין חומרי גלם מספקים קבועים וזאת מטעמים מסחריים. לעיתים נוהגת הקבוצה לצאת במכרז לספקים בגין הצעות לרכש בסכומים מהותיים כאשר המכרז מופץ למספר ספקים בו זמנית וההצעה הטובה ביותר מתקבלת. ההתקשרויות עם הספקים נעשית לרוב בכתב ובה מוסדרת, בין היתר, אחריות הספק למוצרים המסופקים על ידו. לעיתים ההתקשרות עם הספק אינה בכתב והקבוצה מוציאה לספק דרישה לקבלת מוצרים והתשלום מבוצע כנגד חשבונית. להערכת החברה אין לה תלות במי מהספקים שלה.

להלן יתוארו עיקרי ההסכמים עם הספקים. למען הנוחות התיאור שלהלן מתייחס הן לתחום הקמה וביצוע פרויקטים והן לתחום אחזקה ותפעול:

מהות ההתקשרות	חברות הקבוצה קשורות בהסכמים עם מספר ספקים לצורך קבלת חומרי הגלם ורכיבי מערכות, באמצעותם מבוצעות עבודותיה בתחום ההקמה והביצוע של פרויקטים

	ובתחום האחזקה והתפעול של מערכות ומבנים (להלן: "**המוצרים**" ו-"**הספקים**", לפי העניין). ההסכמים כוללים התחייבות של הספקים לספק את המוצרים בהתאם לדרישות חברות הקבוצה ודרישות התקן הרלוונטי. יצוין כי במסגרת ההסכמים התחייבו הצדדים לסודיות באשר לאופן פעולת המערכות ובקשר עם המידע אשר עבר ביניהם והנוגע בין היתר לעסקם. במסגרת חלק מהסכמים, התחייבו חברות הקבוצה לאורך כל תקופת ההסכם כי לא ירכשו מוצרים אחרים שאינם מיוצרים על ידי הספקים, וכי לא ימכרו את המוצרים מחוץ לגבולות מדינת ישראל.
תקופת ההתקשרות	תקופת ההתקשרות תלויה באופי הפרויקט בו נדרשים המוצרים, כתלות בתחום פעילות חברות הקבוצה. לרוב תקופת ההתקשרות של מרבית מההסכמים בתחום ההקמה והביצוע של פרויקטים הינה עד לאספקת המוצרים או למספר חודשים, בתוספת הארכה אוטומטית של 12 חודשים נוספים לכל היותר. בתחום האחזקה והתפעול, ההתקשרות אינה מוגבלת בזמן או לחילופין הינה למספר שנים המתחדשת באופן אוטומטי, וזאת עד להפסקת ההתקשרות לפי רצון מי מהצדדים, ובכפוף להודעה מוקדמת שלרוב איננה פחותה מ-6 חודשים.
שיווק והפצה	במסגרת ההסכמים, מתחייבות חברות הקבוצה לבצע את מירב המאמצים לשיווק המוצרים אשר סופקו לה על ידי הספקים, לרבות בדרך זיהוי פרויקטים אפשריים לשילוב הספק.
ביטול החוזה	במסגרת ההסכם מוגדרות עילות ביטול מקובלות, לרבות הפרות יסודיות של ההסכם, הפרות חוזרות ונשנות ו/או הפרות שלא רופאו אף לאחר הודעה מוקדמת וכניסת מי מהצדדים להליכי חדלות פירעון, המקנות לצדדים את הזכות לבטל את ההסכם, בכפוף להודעה מוקדמת.
אי קיום יחסי שותפות	הספקים הינם עצמאיים ולא מתקיימים ו/או יתקיימו בינם לבין חברות הקבוצה יחסי שותפות.
תמורה	התשלום בגין המוצרים הינו תשלום קבוע שהוגדר מראש ביחס לכל רכיב וחלקי החילוף עבורו (להלן: "**התמורה**"). יצוין כי התמורה כפופה לעדכונים סבירים, אשר לרוב מבוצעים אחת לשנה, על פי עלות הייצור ו/או האספקה המוטלת על הספק.
בטוחות	להבטחת ביצוע ההתחייבויות של חברות הקבוצה, שומרים חלק מהספקים בידיהם את הבעלות במוצרים, עד אשר משולמת התמורה בגינם. כמו כן, מספר ספקים רשאים בהסכם אשר נחתם עמם לעכב את אספקת המוצרים, עד אשר תשולם להם התמורה.
פיצויים מוסכמים	ההסכמים לרוב אינם כוללים הוראות בדבר הפרות שונות של הוראות ההסכם, אשר מקימות למי מהצדדים זכות לקבלת פיצוי מוסכם. עם זאת, יצוין כי בחלק מההסכמים ישנה התחייבות לרכישת כמות מינימלית של המוצרים, עת שהזמנה אשר איננה עומדת בסף זה תזכה את הספק בפיצוי מוסכם בגין כל רכיב שלא הוזמן.
אחריות וביטוח	הספקים נושאים באחריות ביחס לטיב המוצרים ותקלות בהם. כמו כן, מרבית ההסכמים כוללים דרישה לעריכת ביטוחים שונים על ידי הספקים, לרבות ביטוח צד ג', ביטוח חבות מעבידים וביטוח אחריות מקצועית. יצוין כי בחלק מההסכמים, התחייבו חלק מחברות הקבוצה מנוליד לשפות את הספק בגין כל תביעה שהוגשה נגדו, בין אם על ידי לקוח ובין אם על ידי צד ג' כלשהו.

1.7.8.3 <u>קבלני משנה</u>

חלק מפעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת על ידי קבלני משנה (בין אם הקבוצה הינה קבלן ראשי ובין אם הקבוצה הינה קבלן משנה ובלבד שבמקרה כאמור יתקבל אישור המזמין להתקשרות). לרוב ההתקשרות עם קבלני המשנה נעשית ביחס לפרויקט ספציפי בהתאם לתנאיו ודרישותיו המיוחדות ובהתאם לסיווג הקבלני של קבלן המשנה לצורך העבודה הספציפי 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 לעבודות שיבוצעו על ידו וכן לנזקים שיגרמו, ככל שיגרמו, במהלכן. התמורה משולמת לקבלני המשנה לרוב על בסיס היקפי עבודה, וביחס לקבלני משנה שהינם מפעילי כלים (או במקרים חריגים – גם לקבלני משנה אחרים), התמורה משולמת על בסיס ימי עבודה. לרוב, הקבוצה מספקת לקבלני המשנה את חומרי הגלם הנדרשים לביצוע העבודות. למועד הדוח לחברה אין תלות בקבלן משנה כלשהו. למועד הדוח מחזיקה הקבוצה בכל הרישיונות והסיווגים הקבלניים הנדרשים לפעילותה, ומשכך אין הקבוצה חייבת להתקשר עם קבלנים בעלי מקצועות, רישיונות וסיווגים ספציפיים לצורך פעילותה (ההתקשרות נעשית (ככל שנעשית) ככל שנדרשת עבודה מסוימת מקבלן המשנה האמור ולא כתלות במקצוע/רישיון/סיווג ספציפי).

1.7.8.4 להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים וקבלני משנה (חיצוניים לקבוצה) עיקריים לשנים 2016 ו-2017 מתוך כלל הרכישות מספקים בתחום הפעילות:

ספק חומר גלם	ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2016	
	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 תשתיות	15,834	2.19%	7,833	2.68%
קבלן תשתיות	10,707	1.48%	15,306	5.23%
קבלן חשמל	5,113	0.71%	5,089	1.74%
קבלן מיזוג אויר	8,020	1.11%	5,972	2.04%
קבלן אינסטלציה	10,387	1.44%	4,173	1.43%
קבלן תשתיות	7,523	1.04%	8,667	2.96%
קבלן חשמל	4,456	0.62%	5,819	1.99%
קבלן בניה	14,230	1.97%	---	0.00%

1.7.9 **כושר ייצור**

להערכת הנהלת החברה אין לקבוצה הגבלה מהותית בכושר הייצור בתחום פעילות זה היות שהקבוצה נוהגת להתקשר, לפי הצורך, 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.

1.7.10 **תחרות**

תחום זה מאופיין בתחרות רבה עם מגוון חלופות למזמיני העבודות. עם זאת, קיים יתרון לגופים גדולים בעלי מוניטין. יתרון יחסי זה בא לידי ביטוי בעיקר בביצוע פרויקטים רחבי היקף בהם הלקוחות נוטים למסור את העבודות לביצוע לחברות מבוססות ועתירות ניסיון המסוגלות לספק מספר שירותים במסגרת התקשרות אחת. בהקשר זה יצוין, כי לקבוצה ניסיון של כ-45 שנים בתחום המערכות האלקטרו-מכניות.
הקמה וביצוע של מבנים, מערכות ותשתיות – למיטב ידיעת החברה, בבניה למגורים מספר המתחרים הקיים בשוק זה הינו רב, והחברה מרחיבה את היקף פעילותה בעבודות אלה. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בתחום זה עומד על אחוזים בודדים, ומתחריה העיקריים הינם, בין היתר: "אשטרום", "תדהר", "סולל בונה", "מנרב", "אלקטרה" "דניה-סיבוס" וקבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ. ענף הקבלנות הראשית מאופיין בשיעורי רווח גולמי נמוכים יחסית והון עצמי נמוך של חברות הבניה. בתקופה האחרונה נצפו קריסות של חברות ביצוע גדולות אשר נבעו בעיקרן מבעיות גבייה ובעיות ניהוליות אשר גררו בעיות תזרימיות לאותן חברות. קריסת החברות גורמת לתגובת שרשרת המשפיעה על קבלני המשנה הפועלים במקצועות השונים בענף.
הקמה והתקנה של מערכות (הן מערכות אלקטרו מכאניות והן מערכות בקרה, שליטה וניהול) – מספר המתחרים הקיים בשוק רב, והקבוצה נמנית על החברות המובילות בשוק. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בשוק הינו כ-10%. המתחרים העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר: אלקטרה בע"מ, אפקון התקנות ושירותים בע"מ, מנורה איזו אהרון בע"מ, שניידר הנדסת חשמל בע"מ, אינטר תעשיות בע"מ, אלמור התקנות ושירותים (1986) בע"מ.
להערכת החברה, המוניטין, הידע והניסיון שנצברו במהלך שנות פעילותה, היכולות המקצועיות וכוח האדם האיכותי ומהמיומן העומד רשות החברה, סיווגן המקצועי של חברות הקבוצה, איתנות פיננסית, איכות העבודה הם אלו שמאפשרים לחברה להתמודד עם התחרות בתחום זה והם הבסיס להצלחת החברה בתחום זה.

1.7.11 **הסכמים מהותיים**

1.7.11.1 רכישת 50% מאורתם סהר

ביום 26 באוקטובר 2016 ניתן על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב צו הקפאת הליכים לחברות לאורתם סהר, מליבו בניה בע"מ (חברה בת של אורתם סהר 100%), אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ (חברה בת של אורתם סהר 100%) (להלן יחד בסעיף זה: "**חברות ההסדר**") ובתוך כך מינה נאמנים לחברות ההסדר (להלן: "**הנאמנים**"). חברות ההסדר הינן חברות אשר מוחזקות בשרשור על ידי החברה (50%) באמצעות פיקה, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.
עובר להסדר, מצבת החובות של חברות ההסדר כללה נושים בדין קדימה (כדוגמת עובדים), נושים מובטחים (אשר החזיקו בשעבודים צפים וקבועים), נושים רגילים וחובות לבעלי מניות.
ביום 6 בדצמבר 2016 אישר בית המשפט המחוזי בתל אביב הסדר נושים בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999, לחברות ההסדר (להלן: "**ההסדר**" או "**הסדר החוב**" לפי העניין), ובמסגרתו נמכרו חברות ההסדר לקבוצת משקיעים, אשר עליה נמנית (בשרשור) החברה (להלן: "**הרוכשים**"), וזאת על בסיס הוראות הצעת הרכישה שהוצעה על ידי הרוכשים. בהתאם לאישור

הסדר החוב והעברת השליטה חדלה אורתם סהר להיות חברה ציבורית והפכה לחברה פרטית, וזאת החל מיום 20 בדצמבר 2016. לאחר אישור הסדר החוב, ביום 12 בדצמבר 2016 (להלן: "**מועד אישור ההסדר**"), הועברו לרוכשים מניות בשיעור של 100% מהונה המונפק והנפרע של אורתם סהר, כשהן נקיות מכל חוב, עיקול או שעבוד מכל מין וסוג שהוא.

במסגרת הסדר החוב, הוקמה, ביחס לכל חברה מחברות ההסדר קופת הסדר (להלן: "**קופת ההסדר**"), אחת לכל אחת מהחברות שבהסדר באופן מובחן ובנפרד מניהולן של חברות ההסדר שימשיכו להתקיים כישויות משפטיות עצמאיות בראשות בעליהן החדשים. כתוצאה מכך, נוצרה הפרדה בין מצבן הפיננסי של חברות ההסדר עובר להסדר ולאחריו, והקשר בין אורתם סהר תחת בעלת השליטה עובר למועד ההסדר נותק לרבות בקשר עם התחייבויות עבר של אורתם סהר כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה אשר הפכו להיות נושים של קופת ההסדר.

להלן יובאו פרטים על הסדר החוב:

א. במסגרת הסדר החוב התחייבו הרוכשים כי חברות ההסדר תשלמנה לקופת ההסדר סך של 75,000 אלפי ש"ח ב-7 תשלומים (להלן: "**ההשקעה הנדרשת**") כמפורט להלן:

(1) 10,000 אלפי ש"ח ישולמו בתום 14 מיום אישור הסדר החוב בבית המשפט;

(2) 5,000 אלפי ש"ח ישולמו לא יאוחר מיום 31 במרץ 2017;

(3) היתרה תשולם ב-5 תשלומים שנתיים שווים בסכום של 12,000 אלפי ש"ח כל אחד החל מדצמבר 2018.

נכון למועד הדוח שולמו לנאמן סך של כ-15,000 אלפי ש"ח מתוך ההשקעה הנדרשת כאשר חלקה של החברה (בשרשור) (שהועמדה בדרך של הלוואות בעלים) הסתכם לסך של כ-7,850 אלפי ש"ח אשר מומן ממקורות עצמיים. לעניין זה יובהר, כי התשלום המפורט בס"ק (1) לעיל שולם על ידי אורתם באמצעות הלוואות בעלים שהועמדו על ידי הרוכשים לאורתם כאמור לעיל, התשלום המפורט בס"ק (2) לעיל שולם על ידי חברות ההסדר ויתר התשלומים העתידיים ישולמו אף הם על ידי חברות ההסדר. לעניין זה יצוין, כי בדוחותיה הכספיים של אורתם נכללה התחייבות בסך של כ-42 מיליון ש"ח אשר מהווה התחייבות של אורתם לקופת ההסדר כאמור לעיל.

ב. הרוכשים בחרו, במסגרת הסדר החוב, פרויקטים אשר הוסכם על המשך ביצועם על ידי חברות ההסדר. ביחס לפרויקטים אלה נטלו על עצמן החברות בהסדר את המחויבות להשלמת ביצוע ומתן שירותי בדק ואת האחריות בקשר לכל הערבויות הבנקאיות שהוצאו בקשר לפרויקטים אלה. פרויקטים אשר חברות ההסדר בחרו לא להמשיך בביצועם, נותרה האחריות עליהם בידי הנאמנים להסדר החוב לרבות בגין ערבויות בנקאיות שהוצאו בקשר עם אותם פרויקטים.

ג. בנוסף, נטלו על עצמן החברות בהסדר אחריות ומחויבות לביצוע עבודות בדק בגין פרויקטים מסוימים שביצועם הסתיים לפני המועד הקובע להסדר הנושים וכנגזרת מכך נטלו על עצמם חברות ההסדר אחריות לכל ערבות בדק שהוצאה בקשר לאותם פרויקטים, היינו, פירעון חוב זה יהיה על ידי חברות ההסדר ממקורות חברת ההסדר הרלוונטית, כמפורט בס"ק ה' להלן, ולא מקופת ההסדר והכל בתמורה ל-25% מכל ערבות שתושב לבנקים ללא שחולטה. ככל שחולטה ערבות כאמור יחול האמור בס"ק ה' להלן.

ד. הרוכשים התחייבו כי במהלך תקופה של שש (6) שנים מיום 6 בדצמבר 2016 (להלן: "**תקופת ההסדר**"), במידה ורווחי חברות ההסדר (כהגדרת המונח רווח בהסדר החוב) יעלו על סך מצטבר של 130,000 אלפי ש"ח יעבירו חברות ההסדר לקופת ההסדר 40% מהרווח העולה על 130,000 אלפי ש"ח ו-50% מהרווח העולה על 150,000 אלפי ש"ח במסגרת העלויות בחישוב הרווח העודף יילקחו בחשבון הסכומים ששולמו לקופת ההסדר כאמור בסעיף א. לעיל.

ה. תשלומים בגין חילוט ערבויות שהועמדו על ידי בנקים לטובת הבטחת התחייבויותיהם של חברות ההסדר כלפי צדדים שלישיים (להלן יחד או בנפרד, לפי העניין: "**הערבות**") ישולמו ראשית מקופת הפיקדונות (להלן: "**קופת הפיקדונות**") שהופקדו בבנקים בעת מועד הנפקת הערבות. נכון למועד אישור ההסדר הופקד בקופת הפיקדונות כאמור סכום כולל של כ-38 מיליון ש"ח. במידה שקופת הפיקדונות לא תכסה את חילוט הערבות, ככל שיידרש חילוט כאמור, יושלם התשלום כדלקמן:

(1) חילוט ערבויות בקשר עם פרויקטים שחברות ההסדר לקחו אחריות על ביצועם ישולם על ידי חברות ההסדר;

(2) חילוט ערבויות בקשר עם פרויקטים שלגביהם לא נלקחה אחריות ספציפית ישולם מקופת ההסדר.

יצוין כי ככל שייווצר עודף בקופת הפיקדונות הוא יועבר לחברות ההסדר. נכון למועד הדוח בקופת הפיקדונות נותר סכום של 1,112 אלפי ש"ח.

ו. ביחס לגביית חובות עבר[49] של צדדים שלישיים כלפי חברות ההסדר כפי שהם היו עובר למועד אישור ההסדר (להלן: "**חובות העבר**"), התחייבו הרוכשים כי חברות ההסדר יעבירו את הכספים שיגבו כאמור לקופת ההסדר כדלקמן, וזאת עד לסיום חלוט של כל הליכי הגבייה וההליכים המשפטיים בקשר עם חובות העבר:

(1) בגין גבייה חובות עבר בסכום של עד 60,000 אלפי ש"ח – 47.5% מהכספים יועברו לקופת ההסדר;

(2) בגין גביית חובות עבר מעל לסך של 60,000 אלפי ש"ח – 50% מהכספים יועברו לקופת ההסדר.

אולם אם חולטה ערבות בנקאית קודם לגמר הליכי גבייה כאמור ישולמו מתוך הכספים הנגבים קודם כל סכומי הערבות שחולטה בקשר לפרויקט נשוא ההליך.

ז. שעבודים – בהתאם להסדר, כל השעבודים אשר רשומים על נכסי חברות ההסדר יישארו בתוקפם וזאת עד להשלמת הפרויקט או עד לתום תקופת ההסדר – על פי המוקדם.

ביום 25 בפברואר 2017 דיווחה הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ כי בהתאם להסדר החוב נמחקו ממסחר כל סדרות אגרות החוב של אורתם סהר שהיו במחזור. לעניין זה יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב האמורים הפכו להיות נושים של קופת ההסדר וכאמור לעיל אורתם סהר נותרה ללא התחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב האמורים למעט ההתחייבויות מכוח ההסדר לקופת ההסדר כמפורט להלן.

1.7.11.2 <u>הסכם בעלי מניות באורתם סהר</u>

ביום 14 בספטמבר 2017 התקשרו פיקה, אסיאג (2016ג.) בע"מ, שותף של פיקה (50%) באורתם סהר (להלן: "**השותף**"; פיקה והשותף ייקראו להלן ביחד: "**בעלי המניות**") ואורתם סהר בהסכם בעלי מניות המעגן את מערכת היחסים ביניהם כבעלי המניות באורתם סהר (להלן: "**הסכם בעלי המניות**"). הסכם בעלי המניות כולל (בין היתר) הוראות בדבר:

(1) ניהול אורתם סהר (התקשרויות עם בעלי המניות, נושאי משרה בכירה, דירקטוריון ואספות כלליות שעיקריהן קבלת החלטות ברוב רגיל (הן בדירקטוריון והן באסיפה על פי חלקו של כל בעל מניות באורתם סהר) וכן תשלום דמי ניהול לצדדים על ידי אורתם סהר);

(2) הוראות בדבר מימון אורתם סהר שעיקרן הלוואות בעלים שהועמדו על ידי בעלי המניות יישאו ריבית כקבוע בהסכם בעלי המניות ומימון עודף שהועמד על ידי פיקה יהיה בכל מקרה קודם לפירעון כל הלוואה של בעלי המניות (להלן: "**הלוואות בעלים עודפות**"). לאחר פירעון הלוואות הבעלים העודפות, פירעון הלוואות בעלים יהיה פרו רטה להחזקותיהם באורתם סהר;

(3) הוראות בדבר העברת מניות באורתם סהר אשר תהיה כפופה לאישור הדירקטוריון (למעט לנעבר מורשה); כן נקבעו הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה (First Refusal); זכות הצטרפות (Tag Along); מבוי סתום מנגנון היפרדות (BMBY) אשר תחולתו הינה: (א) מיום חתימת ההסכם ועד ליום 1 באפריל 2018 במקרה של אי הסכמה בין הצדדים ביחס לסוגיות הקשורות לדוחות הכספיים של אורתם סהר; וכן (ב) החל מיום 1 באפריל 2018 בהתקיים מבוי סתום (אי הסכמה בין הצדדים ביחס לקבלת החלטות באסיפה או בדירקטוריון). עיקרו של מנגנון ההיפרדות הינו מינוי בורר אשר ינהל את הליך ההיפרדות באופן שההצעה הגבוהה ביותר תזכה בהליך ההיפרדות. כן נקבע בהסכם בעלי המניות כי המחיר ההתחלתי של הצד המציע לא יפחת ממחיר בסיס בתוספת פרמיית מינימום (להלן ביחד: "**התמורה**") שנקבעו בהסכם בעלי המניות וכן נקבעו המועדים לתשלום התמורה.

1.7.11.3 <u>אורתם סהר – גילוי נוסף</u>

א. **השיקולים לרכישת השליטה המשותפת באורתם סהר** – אורתם סהר הינה חברה עם סיווגים בלתי מוגבלים בענף הבנייה (כמפורט בסעיף 1.7.1.3 לעיל) ועם ניסיון רב שנים בביצוע פרויקטים בתחומי הבנייה והתשתיות, דבר המקנה לה יתרון לא מבוטל בהתמודדות במכרזים רחבי היקף הדורשים סיווגים בלתי מוגבלים בענף הבנייה וניסיון עבר מוכח. רכישת השליטה המשותפת באורתם סהר על ידי הקבוצה (50%) נעשתה תוך בחינת מכלול שיקולים וביניהם כדאיות כלכלית והזדמנות עסקית; ניסיונה של הקבוצה ברכישת חברות ופיתוחן[50]; העובדה שאורתם הינה בעלת סיווגים בלתי מוגבלים בענף הבנייה; ניסיון העבר של אורתם בביצוע פרויקטים רחבי היקף; הניסיון ההנדסי של אורתם בביצוע פרויקטים; מתווה הרכישה של אורתם שנעשה במסגרת הליך של הקפאת

---

49 רשימה סגורה של הליכים המורכבים (להלן: "**ההליכים**") בעיקר זכויות תביעה ויתרות חובה אשר ההליכים לגביהם ינוהלו במשותף עם הנאמן להסדר וההוצאות בגין ההליכים הנ"ל יחולו על חברות ההסדר.

50 הקבוצה רכשה במהלך השנים 1999 עד 2006 מספר חברות כגון פיקה, אריאל וימאזור, ליד בקרה אשר היוו פלטפורמה לפיתוח עסקי החברה.

הליכים ותחת חסות ביהמ"ש במסגרתו ניתנה לרוכשים אפשרות לבחירת הפרויקטים שיוותרו באורתם (כאמור בסעיף 1.7.11.1(ב) לעיל) ומירוק אורתם מפרויקטים שהקבוצה סברה שאינם כלכליים ו/או העשויים ליצור לאורתם חשיפה כלכלית ו/או עסקית וכן מכל חוב או חבות אחרים לכל צד שלישי, למעט כאלה שלקחה על עצמה אורתם במפורש במסגרת ההסדר. רכישת השליטה המשותפת באורתם סהר למעשה עולה בקנה אחד עם האסטרטגיה של החברה בתחום זה, לפיה בכוונת החברה (בין היתר) לפעול להרחבת פעילותה תוך שימת דגש על השתתפות החברה במכרזי PPP בכל "שרשרת הערך", ובכלל זאת לפעול כדי להיות חלק מהישות הזכיינית בפרויקטים (כמפורט בסעיף 1.20.1 להלן) וכן חלק מהקבלן הראשי בפרויקטים (EPC). הסיווגים הקבלניים של אורתם וניסיון העבר שלה מהווים למעשה פלטפורמה להרחבת פעילות הקבוצה בקשר עם מכרזי PPPכאמור בפרט ובענף הבנייה בכלל.
לעניין זה יצוין כי אומנם עובר לרכישת השליטה באורתם הקבוצה הייתה בעלת סיווגים בענף הבנייה אולם לא היו לה כל הסיווגים הנדרשים כפי שקיים כיום באורתם. בנוסף, בתחום הבנייה, ניסיונה של הקבוצה בפרויקטים רחבי היקף הינו מועט יחסית. אורתם על סווגיה וניסיונה מהווה פלטפורמה משלימה לתוכניות האסטרטגיות של הקבוצה, דבר שהיווה שיקול מרכזי בין יתר שיקולי הקבוצה כאמור לעיל.

ב. **פרויקטים של אורתם סהר** – כאמור בסעיף 1.7.11.1(ב) לעיל, במועד רכישת השליטה בחרו הרוכשים (כהגדרתם בסעיף האמור) את הפרויקטים שיוותרו באורתם וחברות הבנות המוחזקות על ידיה (להלן ביחד: "**אורתם**"). בסמוך לאחר העברת השליטה באורתם, אורתם (תחת בעלות הקבוצה והשותף) החלה במו"מ עם המזמינים של הפרויקטים שנותרו באורתם (להלן ביחד: "**הפרויקטים הקיימים**") שבסופם התקשרה אורתם עם המזמינים בהסכמים חדשים, כאשר ביחס לחלקם נערכו שינויים מהותיים ביחס לסעיפי התמורה ולוחות הזמנים. בנוסף, נערכו שינויים מהותיים באורתם על מנת להקטין תקורות והוצאות אחרות כגון: שינויים במצבת כוח האדם; הקטנת שטחי המשרדים של אורתם וכדומה.
ביחס לפרויקטים הקיימים, כבר במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017, פרויקטים אלו הוחזרו לביצוע ונכון למועד דוח זה פרויקטים אלה ממשיכים להיות מקודמים ומבוצעים כסדרם.
נכון למועד דוח זה, אורתם מתנהלת ממקורות עצמיים (למעט הלוואות הבעלים שהוזרמו בתחילת הפעילות בעיקר לשם התשלום הראשון לנאמנים כאמור בסעיף 1.7.11.1(א) לעיל) ונכון ליום 31 בדצמבר 2017 רשמה אורתם סהר הפסד תפעולי בסך של כ-1,987 אלפי ש"ח.
לפרטים נוספים אודות תוצאותיה הכספיות של אורתם סהר ראה באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017 וכן דוחותיה הכספיים של אורתם המצורפים לדוח תקופתי זה בחלק ג'.
במקביל, מחלקת השירות לדייר והבדק חזרה לעבודה סדורה והיא פועלת בתחומה במתכונת משופרת. נכון ליום 31 בדצמבר 2017, מבוצעים על ידי אורתם 11 פרויקטים, פרויקט ייזום אחד ו-10 פרויקטי ביצוע, בהיקף כספי כולל (היינו, סכומי התמורה המלאים בגין כל הפרויקטים) של כ-913 מיליון ש"ח.

ג. **נתונים כספיים**
דוחותיה הכספיים של אורתם סהר מצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה. להלן תמצית מתוך הנתונים הכספיים של אורתם סהר:

ג.1 <u>פילוח הכנסות וריווחיות מוצרים ושירותים</u>
להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות של אורתם מסך הכנסות החברה (במאוחד) הנובעות מקבוצת פרויקטים מהותית נכון ליום 31 בדצמבר 2017:

	הכנסות		שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
תשתיות, בניה והנדסה אזרחית	327,695	---	32.44%	---
סה"כ	327,695	---	32.44%	---

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 לא הסתיימו פרויקטים באורתם ולפיכך אין בידי החברה נתונים אודות הכנסות מצטברות, רווח גולמי מצטבר ושיעור רווח גולמי מצטבר בגין פרויקטים שביצועם הושלם.

ג.2 גילוי אגרגטיבי אודות קבוצת פרויקטים מהותית - להלן יובאו נתונים מצרפיים ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח):

קבוצת פרויקטים	תקופה	אומדן הכנסות כולל	הכנסות מצטברות שהוכרו	הכנסות צפויות שטרם הוכרו	שיעור הכנסות מכלל הכנסות התאגיד	מספר פרויקטים בביצוע	מספר פרויקטים שהסתיימו
תשתיות, בניה והנדסה אזרחית	31.12.17	913,433	433,834	479,599	חברה כלולה	11	---
	31.12.16	---	---	---	חברה כלולה	---	---

הערכות החברה הכלולות בטבלה שלעיל בדבר היקף עלויות הפרויקטים, הכנסותיהם ורווחיותם הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך אשר מתבסס על הערכות הנהלת החברה בהתאם לחוזי ההתקשרות הקיימים נכון למועד דוח זה ונסמך על אומדנים של הקבוצה ועל ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות המפורטות בסעיף 6.7.3.3 לעיל. לפיכך, הערכות החברה המפורטות לעיל אינן ודאיות והן עשויות להשתנות אף באופן מהותי.

ג.3 תזרים מזומנים של אורתם

להלן תזרים המזומנים של אורתם סהר ליום 31 בדצמבר לכל אחת מהשנים 2016 ו-2017:

	1-12.17	1-12.16
מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	32,148	(200)
מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(1,319)	(7,047)
מזומנים שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון	(5,890)	(205,869)

ג.4 נתונים כספיים נוספים

להלן נתונים אודות הרווח (הפסד) הגולמי והרווח (הפסד) התפעולי של אורתם סהר ליום ליום 31 בדצמבר לכל אחת מהשנים 2016 ו-2017[51]:

	1-12.17	1-12.16
רווח (הפסד) גולמי	11,826	(1,442)
הפסד מפעולות רגילות	(1,987)	(1,442)

ג.5 צבר הזמנות

צבר ההזמנות של אורתם ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכם לסך של כ730,250 אלפי ש"ח. לעניין זה "**צבר הזמנות**" משמעו - הזמנות מחייבות, אשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. כאמור בסעיף 1.7.7 לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2016 לאורתם לא היה צבר הזמנות שכן טרם היו הסכמים חתומים ומאושרים על ידי כל הגורמים הרלבנטיים, עם המזמינים, ביחס לפרויקטים שנותרו באורתם לאחר ההסדר.
להלן פרטים אודות צבר ההזמנות של אורתם (באלפי ש"ח):

עיתוי משוער להכרה בהכנסה		צבר הזמנות סמוך למועד הדוח	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2017
שנת 2018	רבעון 1	---	133,781
	רבעון 2	132,421	132,421
	רבעון 3	79,244	79,244
	רבעון 4	53,456	53,456
שנת 2019		100,749	100,749
שנת 2020 ואילך		230,599	230,599
סה"כ		**596,469**	**730,250**

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזמנות, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת הקבוצה בלבד. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים לעיל בסעיף זה, והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.7.13 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות, בין היתר, מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, העלולים להיות מושפעים מגמישות

51 הנתונים המפורטים בטבלה שלהלן הינם לאחר התאמת מדיניות חשבונאית לקבוצה ואחרות.

הלקוחות לשנות לוחות זמנים אלו, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים וכדומה. לפיכך אין ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא.

1.7.12 **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

להערכת החברה, ביחס להתקנת מערכות (אלקטרומכניות ובקרה, שליטה וניהול) אין לחברה חשיפה מהותית לסיכונים סביבתיים. ביחס לתשתיות, בניה והנדסה אזרחית חברות הקבוצה 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.

1.7.13 **גורמי סיכון בתחום הקמה וביצוע פרויקטים**

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון הייחודיים לתחום פעילות זה:

1.7.13.1 מצב בטחוני
הרעה במצב הביטחוני בישראל עלולה להשפיע לרעה על המצב הכלכלי בישראל וכתוצאה מכך עשויה להשפיע על פעילות הקבוצה אשר יכולה להתבטא בהפסקת העבודות באתרים השונים, מחסור בכוח אדם, בהתייקרויות עלויות הבנייה וכדומה.

1.7.13.2 הרעה בסביבה הכלכלית
תחום הקמה וביצוע פרויקטים דורש 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 ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות. כן, יודגש כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום התשתיות, התעשייה והבניה אשר כולם מושפעים מתמורות שחלים בענף הבנייה והתשתיות בישראל, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, במדיניות הממשלה ותקציב המדינה בקשר עם ביצוע פרויקטי תשתיות, במחירי חומרי הגלם ובירידה בביקושים לחומרי הגלם, 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, הפיתוח והתשתיות 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.

1.7.13.3 חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבנייה
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 בתחום הקמה וביצוע פרויקטים וייקור העלויות.

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

1.7.14 זמינות כוח אדם

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

1.7.15 התחייבויות לתיקון ליקויים ואחריות בדק

גילוי ליקויים בהתקנת מערכת ו/או בבניה ו/או בתשתיות בהיקף מהותי בפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה, להם מחויבת הקבוצה בביצוע תיקונים והשלמות בהתאם לאחריות הבדק, עלולה להשפיע על רווחיות הקבוצה.

1.7.16 אי עמידה בלוחות זמנים –אי עמידה בלוחות זמנים שנקבעו בהסכמים, הנובעת מאחריות מבצע העבודה, היינו חברות הקבוצה, עשויה לחשוף את הקבוצה לתשלום פיצויים מוסכמים למזמיני העבודה.

1.7.17 ביטול או אי חידוש סיווגים קבלניים – פעילות הקבוצה בתחום זה מבוססת על היות הקבוצה בעלת סיווגים קבלניים ולפיכך ביטול הסיווגים הקבלניים של מי מחברות הקבוצה או אי חידושם עשוי לפגוע ביכולת הקבוצה להתמודד במכרזים לביצוע פרויקטים ומשכך עשוי לפגוע ברווחיות הקבוצה.

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה		
	השפעה גדולה	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
סיכונים מקרו כלכליים			
מצב בטחוני		+	
הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של הקבוצה בפרט		+	
חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה			+
סיכונים ענפיים			
זמינות ומחירי חומרי גלם		+	
זמינות כוח אחד לענף הבנייה		+	
התחייבות לתיקון ליקוי בניה ואחריות בדק			+
ביטול או אי חידוש סיווגים קבלניים		+	

1.8 תחום שירות אחזקה ותפעול של מערכות, תשתיות ומבנים

1.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

1.8.1.1 מידע כללי על תחום הפעילות

בתחום פעילות זה הקבוצה מעניקה שירות, אחזקה ותפעול שוטף של תשתיות ומבנים באופן שנועד להעניק ללקוחות הקבוצה פתרון שירות כולל למגוון תחומים הנדרשים במערכות, בתשתיות ו/או במבנים של הלקוח. גם בתחום האחזקה והתפעול ניתן להבחין בין המערכות המסורתיות כגון מערכות חשמל, מיזוג אויר, אינסטלציה, כיבוי אש, בינוי, ניקיון, הדברה, גינון, מערכות ייעודיות (כגון מעליות, הסקה וכדומה) לבין המערכות המבוססות טכנולוגיה מתקדמת ו"חכמה" כגון מערכות ביטחוניות, בקרת תנועה חכמה, מערכות רמזורים, תאורה (לרבות תאורה עירונית), תקשורת, שליטה ובקרת מנהרות, מערכות חניה מתקדמות וכדומה. לעניין זה יצוין, כי ביחס למערכות רמזורים ותאורה (לרבות תאורה עירונית), פעילות הקבוצה מסווגת בתחום פעילות האחזקה והתפעול (ולא בתחום פעילות הקמה וביצוע פרויקטים) כפי שיוסבר להלן. לעיתים השירות ניתן על ידי הקבוצה לאחר שהקבוצה תכננה והתקינה את המערכות הרלוונטיות (כאמור בסעיף 1.7 לעיל) ומתן השירות השוטף הינו חלק מההתקשרות הראשונית לתכנון והקמת המערכות הרלוונטיות, ולעיתים ההתקנה נעשית על ידי גורם שאינו נמנה על הקבוצה ושירות התחזוקה השוטפת ניתן על ידי הקבוצה (באמצעות חברות הבנות). במקרה כאמור, שירותי האחזקה והתפעול השוטפים חלים לאחר תקופת הבדק הראשונית שכן לרוב תקופת הבדק כלולה במחיר ההתקנה ואין בגינה תשלום נוסף. לעניין זה יצוין, כי מרבית ההתקשרויות של הקבוצה בתחום פעילות זה הינן במסגרת מכרזים או הליכים תחרותיים אחרים ספציפיים למתן שירותי אחזקה ותפעול.

פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת על ידי חברת הבת מנוליד מערכות (וחברות המוחזקות על ידה).

תחום זה מאופיין בהתקשרות עם צדדים שלישיים בהסכמים ארוכי טווח יחסית (בדרך כלל לתקופות ראשונות של 2 עד 5 שנים, עם אופציה להאריך לתקופה נוספת בת 2 עד 5 שנים נוספות) לפיהם הקבוצה מעניקה ללקוחותיה שירותי אחזקה של המערכות הרלוונטיות. לעיתים, בעיקר ביחס למערכות רמזורים ותאורה, הסכם האחזקה והתפעול כולל גם אפשרות של המזמין לבקש (מכוח חוזה האחזקה והתפעול) את ביצועם של מתן שירותים נוספים לצד האחזקה והתפעול, כגון הקמה של מערכות חדשות או שדרוג של מערכות קיימות (לדוגמא – הקמת רמזור נוסף או מערכת רמזורים, הקמת מערכת תאורה וכיו"ב) ותחזוקתם ולעיתים תפעולם לאחר ההקמה. במקרה כאמור, ההקמה של המערכת הרלוונטית (בין אם מדובר בהקמה של מערכת חדשה ובין אם מדובר בשדרוג של מערכת קיימת) נעשית מכוחו של הסכם האחזקה והתפעול והיא מסווגת בתחום פעילות האחזקה והתפעול. לפרטים נוספים ראה גם סעיף 1.8.4.2 להלן.

השירות הניתן ללקוחות הקבוצה הינו בהתאם לכללים שנקבעו בהסכם הרלוונטי בין הקבוצה ללקוחותיה באמצעות אחת או יותר מהאפשרויות המפורטות להלן:

א. מוקד שירות לקוחות ארצי – מוקד טלפוני הפועל 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע המקבל את הפניות של הלקוחות ואחראי לשלוח ללקוח עובד שירות בהתאם לפניה של הלקוח ובהתאם לזמנים המוגדרים בהסכם הרלוונטי;

ב. מוקד שירות אזורי - במקרים מסוימים וביחס לתחומי תחזוקה מסוימים, כתלות במספר הלקוחות שלהם יש לתת שירות החברה באזור מסוים (ככל שיש מספר לקוחות גדול יחסית), מקימה הקבוצה מוקד שירות אזורי המעניק שירות ללקוחות הנמצאים באותו אזור (כגון מוקד שירות בבאר שבע, בירושלים וכדומה). הלקוחות המשויכים למוקד השירות האזורי פונים ישירות למוקד השירות האזורי ולא למוקד השירות הארצי;

ג. שירות ייחודי ללקוח – לעיתים ביחס לתחומי תחזוקה מסוימים, ישנם הסכמים אשר מכוחם החברה נדרשת להעמיד ללקוח צוות ייעודי הנמצא במתקן של הלקוח והמעניק לו שירות יומי (כגון רשות שדות התעופה, חדר בקרה במנהרות וכדומה);

ד. מערכות פנימיות של הלקוח אליהן מחוברת הקבוצה אשר מתריעות על תקלות במערכות של הלקוח (להלן: "**קריאת השירות**"). במקרה כאמור, עם קבלת קריאת השירות, הקבוצה שולחת עובד/י שירות, בהתאם לזמנים הנקובים בהסכם, לצורך טיפול בקריאת השירות.

1.8.1.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

כאמור בסעיף 1.7.1.1 לעיל, תחום פעילות זה מושפע במידה רבה מהסביבה העסקית בישראל לרבות מדיניות הממשלה בקשר עם פרסום מכרזים על ידי חברות ממשלתיות, חברות בת ממשלתיות, רשויות שונות, גופים ומשרדי ממשלה שונים וכן על ידי יזמים פרטיים. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.7.1.1 ו-1.7.1.2 לעיל.

הקבוצה ממקדת את התפתחות פעילותה בתחום זה, לאחזקה כוללת של מבנים ותשתיות, במטרה לאגד בקבוצה את כל הדיסציפלינות הנדרשות לצורך מתן שירות אחזקה כולל למזמיני עבודה פוטנציאלים. לשם כך, הקבוצה נדרשת הן לגידול אורגני, והן לגידול באמצעות רכישת פעילויות משלימות בתחומים שלא קיימים בחברה כיום וכן העמקה ו/או הוספה של פעילויות נוספות בתחום פעילותה הנוכחי. בנוסף, החברה מפתחת יכולות טכנולוגיות בתחומי הליבה שלה בתחום זה, כגון מערכות שליטה ובקרה עירוניות חכמות, וכן פועלת לשיתופי פעולה בתחומים אלה עם גופים נוספים. הקבוצה שואפת להרחיב את פעילותה גם אל מחוץ לגבולות ישראל בכל הקשור באחזקת מערכות עירוניות חכמות ולשם כך פועלת להתקשר עם גופים רלבנטיים בארץ ובחו"ל (נכון למועד דוח זה, פעילות החברה מבוצעת בישראל בלבד). בנוסף, בכוונת הקבוצה לפתח את יכולותיה בתחום אחזקת מערכות וזאת בין היתר תוך ניצול יכולות הקבוצה בתחום התקנת המערכות.

1.8.1.3 <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>
לפרטים ראה סעיף 1.1.1.1 לעיל.

1.8.1.4 <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות</u>
להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות זה הינם: (א) ידע, ניסיון ומוניטין של הקבוצה שנצבר בתחום זה לרבות פיתוח טכנולוגיות ייחודיות בתחום וכן העסקת כוח אדם איכותי ויכולת ניהול ושירות מוכחת בתחום; (ב) עמידה בסיווגים קבלניים נדרשים; לעניין זה יודגש כי בתחום אחזקת רמזורים נדרש גם אישור של הוועדה הבין משרדית לעיסוק בתחום; (ג) הסכמים ארוכי טווח עם ספקים המספקים לקבוצה את המוצרים הנדרשים לצורך תפעול ואחזקת המערכות, תשתיות ומבנים; (ד) יכולת לספק מכלול שירותים ופתרונות למזמיני העבודה במסגרת כוללת אחת; (ה) איתנות פיננסית המעניקה לקבוצה אפשרות לגשת למכרזי שירות בהיקפים גדולים יחסית; (ו) הטמעה של מערכות בקרה מתקדמות המאפשרות ניהול, בקרה וייעול של משאבי הקבוצה; (ז) יידע טכנולוגי מתקדם בכל הקשור למערכות עירוניות חכמות כגון מערכות רמזורים, תאורה, בקרת תנועה, חנייה חכמה וכדומה.

1.8.1.5 <u>מחסומי הכניסה העיקריים והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>
להערכת החברה, **מחסומי הכניסה** העיקריים הינם כמפורט להלן: (א) מאחר ומדובר בחוזי שירות ואחזקה בהיקף כספי מהותי, קיימת נטייה להעדיף חברות שצברו מוניטין בתחום. העדר מוניטין בתחום מקשה על כניסת מתחרה חדש לשוק; (ב) יתרון לגודל – השתתפות במכרזים גדולים לצורך קבלת חוזים מורכבים, מחייבת איתנות פיננסית, פריסה ארצית, מספר רב של אנשי מקצוע עם הכשרות רלוונטיות וניסיון, שכן במקרים רבים לאור גודל ומורכבות המתקן לקוחות יעדיפו חברה גדולה ואיתנה; (ג) סיווג קבלני גבוה – על מנת להתמודד במכרזים לחוזים בהיקף גדול נדרשים המתמודדים להיות בעלי סיווג בדרגה מתאימה, המוענקת רק לבעלי ניסיון מוכח בחוזי שירות ואחזקה בהיקפים גדולים; לעניין זה יודגש כי בתחום אחזקת רמזורים נדרש גם אישור של הוועדה הבין משרדית לעיסוק בתחום; (ד) עמידה בדרישות תווי תקן שונים – על מנת להתמודד במכרזים נדרשים המתמודדים להציג עמידה בתווי תקן. קבלת תווי תקן כאמור, מחייבת עמידה בדרישות שונות; (ה) יכולת פיתוח טכנולוגיות מתקדמות וחכמות לצורך שדרוג מערכות קיימות.

להערכת החברה **מחסומי היציאה** העיקריים בתחום הינם חוזי התקשרות ארוכי טווח עם חלק מהלקוחות שלה שאינן מאפשרות את הפסקת ההתקשרות באופן מידי וללא מענה, לעיתים, בקשר למערכות בטיחותיות שלא ניתן להותיר ללא אחזקה שוטפת ומבוקרת (כגון רמזורים, מנהרות וכיו"ב). לרוב ההתקשרויות מובטחות בערבויות ביצוע או בטוחות אחרות (כגון עיכוב תשלום של חלק מהתמורה על פי החוזה להבטחת התחייבויות הקבלן).

1.8.1.6 <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>
לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ראה סעיף 1.8.7 להלן.

1.8.2 **<u>מוצרים ושירותים</u>**

השירות העיקרי שניתן על ידי הקבוצה הינו אחזקה ותפעול של מערכות אלקטרומכניות, מערכות מבנים ותשתיות כמפורט בסעיף 1.8.1.1 לעיל.

1.8.3 **פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים**

כאמור לעיל, נכון למועד דוח זה, השירות שניתן על ידי הקבוצה הינו שירותי אחזקה ותפעול. סך ההכנסות משירות זה בשנים 2016 ו-2017 הסתכם לסך של כ-113,444 אלפי ש"ח וכ117,651 אלפי ש"ח, בהתאמה. שיעור ההכנסות משירות זה מתוך סך הכנסות הקבוצה בשנים 2016 ו-2017 עמד על כ-19% וכ-13.7%, בהתאמה.

1.8.4 **לקוחות**

לפרטים אודות לקוחות הקבוצה בתחום זה ראה סעיף 1.7.5.1 לעיל.

1.8.4.1 לקוחות עיקריים

נכון לשנים 2016 ו-2017 אין לקבוצה לקוחות עיקריים בתחום פעילות זה אשר ההכנסות מהם מהוות מעל 10% מסך הכנסות הקבוצה.

לקבוצה אין תלות בלקוח בודד או בקבוצת לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה.

להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות מלקוחות בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד) בכל אחת מהשנים 2016 ו-2017 (באלפי ש"ח):

לקוח	שנת 2017		שנת 2016	
	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום
מגזר ציבורי	96,671	82%	94,563	83%
מגזר פרטי	20,980	18%	18,881	17%

1.8.4.2 התקשרויות עם לקוחות

להלן יתוארו התנאים העיקריים בחוזים עם לקוחות בתחום פעילות זה. לעניין זה יצוין, כי חלק מהוראות ההסכמים עם לקוחות הינם דומים במהותם לתיאור המפורט בסעיף 1.7.5.3 לעיל:

התחייבות לביצוע עבודות הקבלנות	הסכמי התחזוקה והתפעול השוטף כוללים התחייבות של קבלן התחזוקה והתפעול לביצוע ההסכם בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בו לביצוע מעת שמתגלית תקלה, וכן לביצוע תפעול שוטף למערכות השונות המותקנות אצל מזמין העבודה (שהינו לרוב הלקוח הסופי כמפורט בסעיף 1.7.5.1 לעיל) (להלן: "**עבודות התחזוקה**" ו-"**מזמין העבודה**", בהתאמה). ההתחייבות הנ"ל הינה רחבה וכוללת התחייבות לעמידה בתוכניות התחזוקה המונעת של מזמין העבודה, עמידה בדרישות תפעול המערכות, עמידה בתקני בטיחות בעבודה ובתקני איכות וטיב לרכיבים חלופיים, אופן ביצוע העבודות ונקיטת אמצעי זהירות. יצוין כי, לעיתים, הסכמי הקבלן לביצוע עבודות התחזוקה, הינם הסכמים המשלבים בתוכם עבודות הקמה וביצוע של פרויקטים ועבודות יזומות (לרוב, על פי הנחיית המזמין), אשר כלולות במסגרת תכנית התחזוקה והתפעול (להלן: "**העבודות היזומות**").
אי קיום יחסי עובד מעביד	הקבלן המבצע הינו קבלן עצמאי ולא מתקיימים ו/או יתקיימו בינו לבין מזמין העבודה יחסי עובד מעביד.
תמורה	בהסכמי הקבוצה, אשר לרוב עבודות התחזוקה בהם מבוצעות על פי "כתב כמויות", התמורה משולמת בהתאם לכמות עבודות התחזוקה שבוצעה על פי כתב כמויות ומחירים בפועל (להלן: " **כתב כמויות**"). עם זאת, יצוין כי לעתים, חלף היות התמורה על בסיס כתב כמויות, משולמת תמורה חודשית קבועה בגין שירותי התחזוקה והתפעול. המדובר במעין תמורה כוללת המשולמת לקבלן, והכוללת את מלוא הוצאותיו בגין מתן שירותי התחזוקה והתפעול, ללא שהקבלן יהא זכאי לתמורה נוספת כלשהי עבורם. התמורה לרוב צמודה למדדים שונים כגון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה. יצוין כי במכרזי כתב כמויות התמורה לרוב משולמת בתנאי שוטף + 60 ימים[52].

52 לפרטים אודות חוק מוסר תשלומים ראה סעיף 1.7.5.3 לעיל.

שינוי היקף עבודות התחזוקה על ידי מזמין העבודה	לפרטים ראה סעיף 1.7.5.3 לעיל.
פיצוי מוסכם ומענק לקבלן	במרבית ההסכמים קיים מנגנון של פיצוי מזמין העבודה במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים לתיקון תקלות ו/או במקרה שעבודת התחזוקה מבוצעות באופן לקוי ו/או במקרה בו חורגות מספר התקלות ממספר מוגדר עבור כל שנה קלנדארית ו/או במקרה של אי עמידה בתנאי ההסכם.
מהנדס ומפקח מטעם המזמין	לרוב מזמין העבודה ממנה מהנדס כמנהל תכנית התחזוקה והתפעול אשר עלות העסקתו ממומנת לרוב על ידי מזמין העבודה (להלן: "**המנהל**"), ולו הסמכות לפסוק במחלוקות באשר לסטנדרט חלקי החילוף בהם משתמש הקבלן ובאשר לאופן בו נדרש להתבצע תפעול המערכות. כמו כן, לרוב ממונה מפקח מטעם מזמין העבודה (להלן: "**המפקח**"), אשר לו הסמכות להפסיק את העבודה בהינתן שלדעתו איננה עומדת בסטנדרט התחזוקתי המבוקש ו/או מבוצעת באופן שאיננו בטיחותי. יצוין כי בהסכמי קבלנות משנה, לרוב נכללת תניה המעניקה סמכות למנהל ולמפקח בנושאים האמורים על קבלן המשנה.
העסקת קבלני משנה	לפרטים ראה סעיף 1.7.5.3 לעיל.
ערבויות	לפרטים ראה סעיף 1.7.5.3 לעיל.
אחריות לעבודות התחזוקה וערבויות בדק/טיב	לפרטים ראה סעיף 1.7.5.3 לעיל.
אחריות ביטוח ושיפוי	על פי ההסכמים, הקבלן נושא באחריות הבלעדית לכל נזק לגוף או לרכוש או אחר ולכל הפסד ו/או עלות שיגרמו למזמין מצד שלישי כלשהו (לרבות עובדים העובדים בעבודות התחזוקה) הנובעים או הקשורים בעבודות התחזוקה, בין בתקופת ביצוע עבודות התחזוקה ובין בתקופת הבדק. לרוב הקבלן מתחייב לשפות ולפצות את מזמין העבודה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לו כתוצאה מההתקשרות בתוספת תקורה (ששיעורה לעיתים קבוע מראש), לרבות בשל שימוש מזמין העבודות בזכותו לבצע את עבודות התחזוקה בעצמו מקום בו לא מילא הקבלן אחר התחייבויותיו. ההסכם כולל דרישה לעריכת ביטוחים שונים על ידי הקבוצה, לרבות ביטוח עבודות קבלניות (לרבות צד ג') וחבות מעבידים, ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות מוצר. היקף הביטוח נגזר לרוב מהיקף עבודות התחזוקה.
ביטול החוזה על ידי מזמין העבודה	לפרטים ראה סעיף 1.7.5.3 לעיל.
תיאום היתרים ורישיונות	בהסכמים מוטלת על הקבלן החובה לדאוג לקבלת כלל ההיתרים והרישיונות הדרושים לביצוע עבודות התחזוקה, לרבות בשל הצורך בהצבת שוטר בשכר באתר העבודות, בין אם הדבר נדרש מהרשויות השונות ובין אם נדרש מספקי התשתיות הרלוונטיים.

1.8.5 **<u>שיווק והפצה</u>**

בכל תחומי פעילותה נוקטת הקבוצה בדרכי שיווק והפצה זהים של מוצריה ושירותיה. לפרטים אודות השיווק והפצה ראה סעיף 1.7.6 לעיל. בנוסף, כאמור במבוא לפרק זה תחומי הפעילות של הקבוצה משלימים אחד את השני דבר שלמעשה מהווה בסיס פורה להתקשרויות של הקבוצה בתחום פעילות זה עם לקוחות פוטנציאליים.

1.8.6 **<u>צבר הזמנות</u>**

צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום זה ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכם לסך של כ-160,481 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-179,897 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016. לעניין זה "**צבר הזמנות**" משמעו - הזמנות מחייבות, אשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

עיתוי משוער להכרה בהכנסה		צבר הזמנות סמוך למועד הדוח	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2017
שנת 2018	רבעון 1	21,868	21,488
	רבעון 2	20,860	19,988
	רבעון 3	16,646	15,774
	רבעון 4	14,336	13,464
שנת 2019		41,199	37,711
שנת 2020 ואילך		67,872	52,056
סה"כ		**182,780**	**160,481**

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצועו של ההזמנות, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת הקבוצה בלבד. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים לעיל בסעיף זה ועל ההסכמים הקיימים נכון למועד דוח זה, מועד הסיום החוזי של ההסכמים האמורים תוך הנחה שתקופות האופציה הנקובות בהסכם יוארכו על ידי הלקוחות, והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.8.11 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך מתן שירותי התפעול והתחזוקה, לרבות, בין היתר, מימוש תקופות האופציה על ידי הלקוחות, הארכת הסכמים קיימים וכדומה. לפיכך אין ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא.

1.8.7 **<u>תחרות</u>**

להערכת החברה מספר המתחרים הקיים בתחום השירות והאחזקה הינו גדול יחסית ולפיכך אין לחברה יכולת להעריך את חלקה בשוק המקומי (למעט ביחס למערכות רמזורים כמפורט להלן). לקבוצה מתחרים רבים שעל העיקריים שבהם נמנים: אלקטרה בע"מ, אפקון התקנות ושירותים בע"מ, מנורה איזו אהרון בע"מ, שניידר הנדסת חשמל בע"מ, אינטר תעשיות בע"מ, אלמור התקנות ושירותים (1986) בע"מ. ביחס לתפעול ואחזקה של מערכות רמזורים - החברה מעניקה שירותי אחזקה ותפעול לכ-43% מהצמתים המרומזרים בישראל ולהערכת החברה התחרות מצומצמת יחסית. המתחרים העיקריים של הקבוצה ביחס לשירותי אחזקה ותפעול רמזורים הינם: מנורה איזו אהרון בע"מ, ר.ס תעשיות (ישראל) בע"מ ואי פי איי (תנועה וחניה) (ישראל) בע"מ.

1.8.8 **<u>כושר ייצור</u>**

להערכת הנהלת החברה אין לקבוצה הגבלה מהותית בכושר הייצור בתחום פעילות זה היות שהבסיס למתן השירותים הינה הידע, הטכנולוגיות והמוניטין שצברה הקבוצה בתחום זה וכן קיום מערך של כוח אדם הן בדרגים ניהוליים והן בדרגים נמוכים יותר המעניקים את השירות ללקוחותיה וככל שנדרש החברה תוכל לגייס עובדים לצורך כך.

1.8.9 **<u>חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה</u>**

1.8.9.1 חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה בתחום זה הינם חומרי הגלם המפורטים בסעיף 1.7.8.1 לעיל וכן מרכיבים של מערכות רמזורים, פנסי הכוונה, רכיבי שילוט אלקטרוני ועוד. להערכת החברה, בתחום פעילות זה אין לקבוצה תלות במי מספקיה עימם היא מתקשרת. לפרטים אודות ההסכמים עם הספקים ראה סעיף 1.7.8.2 לעיל. לעניין זה יצוין, כי לקבוצה יש מספר הסכמים לא מהותיים עם ספקים הכוללים הסכמי הפצה בלעדיים (בתחומי מדינת ישראל) עם חברות בינלאומיות המתמחות בתחום הרמזורים.

1.8.9.2 הקבוצה מבצעת חלק מפעילות התקנת מערכות וציוד באמצעות קבלני משנה איתם היא מתקשרת בהסכמי קבלנות משנה סטנדרטים. מערכת ההסכמית של הקבוצה עם קבלני המשנה שלה זהה בכל שלושת תחומי הפעילות. לפרטים נוספים אודות מנגנון ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה שלה ראו סעיף 1.7.8.3 לעיל.

להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים וקבלני משנה (חיצוניים לקבוצה) עיקריים לשנים 2016 ו-2017 מתוך כלל הרכישות מספקים בתחום הפעילות:

ספק חומר גלם	ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2016	
	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 תשתיות	4,292	4.78%	1,748	3.15%
קבלן תשתיות	4,346	4.84%	3,656	6.59%
ספק רמזורים	3,983	4.44%	3,072	5.53%
ספק מערכות מיזוג אויר	---	0.00%	562	1.01%
קבלן תשתיות	1,895	2.11%	1,342	2.42%

1.8.10 **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

לרוב פעילות הקבוצה בתחום זה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים.

1.8.11 **<u>גורמי סיכון בתחום</u>**

לפרטים אודות גורמי הסיכון ראה סעיף 1.7.13 לעיל וסעיף 1.21 להלן.

1.9 תחום הסביבה הירוקה

1.9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

גרין נט, הינה הבעלים והמפעילה של מתקן לקליטה, מיון, מחזור והשבת פסולת, הפועל על בסיס טכנולוגיות מהמשוכללות בעולם, ונכון למועד דוח זה מטפל בפסולת הביתית של מטרופולין ירושלים (אוכלוסייה המונה למעלה ממיליון איש). המפעל האמור הוקם על קרקע ייעודית לצורך זה באזור התעשיה עטרות אותה שוכרת גרין נט מצד שלישי, בתמיכת המשרד להגנת הסביבה והוא פועל בהצלחה מאז חודש מרץ 2015.

גרין נט מתמחה בתחום רחב של ניהול פסולת עירונית. גרין נט מציגה פתרון מלא הכולל קליטה, מיון ומגוון אפשרויות להשבה של משאבים בדרך של מחזור, שימוש בתוצרי המיון לטובת ייצור אנרגיה, ייצור קומפוסט וייצור חומרי גלם לתעשיית הפלסטיק, הנייר והמתכות והכל בשימוש בטכנולוגיה משוכללת ויידע שנצבר על ידה במהלך תקופת פעילותה.

1.9.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בהיקף תחום הפעילות וברווחיותו

מדינת ישראל מתמודדת עם כמויות אדירות של פסולת אשר מחמירה עם הגידול באוכלוסייה והעלייה ברמת החיים. העלייה בכמות הפסולת במדינת ישראל הינה כ-5% בכל שנה. זמינות אתרי הטמנת הפסולת פוחתת עקב מחסור באתרים מתאימים בשל רגישות הידרולוגית והתנגדויות תושבים. הקושי באיתור קרקעות לאתרי הטמנת פסולת יביא בהכרח לעליה במחירי ההטמנה כפי שקורה במדינות רבות בעולם. יתר על כן, המשרד להגנת הסביבה לא מעודד הקמה או הרחבה של אתרי הטמנת פסולת כחלק ממדיניות ליצירת שוק פסולת המתבסס על טכנולוגיות של מחזור והשבה[53]. לצורך קידום הנושא בשנת 1993 חוקק חוק איסוף ופינוי פסולת למחזור, תשנ"ג-1993 אשר מכוחו הוטל על המשרד להגנת הסביבה להתקין תקנות ולצווים לרבות תקנות הקובעות יעדי מחזור. תחת התקנות הנ"ל פועלות הרשויות המקומיות להפחתה הדרגתית של כמות הפסולת המוטמנות שלהן על ידי פינוי למחזור של חלק ממנה[54].

התפיסה הסביבתית של המשרד להגנת הסביבה חותרת לצמצום כמויות הפסולת המועברת להטמנה (באתרים המיועדים לכך) ולהגדלת שיעורי המחזור על ידי יצירת שוק פסולת המתבסס על טכנולוגיות מחזור והשבה כאשר יעד המחזור על פי המשרד להגנת הסביבה עומד על 50% עד לשנת 2020. לצורך עידוד אחוזי המחזור, המשרד להגנת הסביבה מעודד הקמת אמצעים חלופיים להטמנת פסולת ובכלל זה מקדם הקמה ושדרוג של מתקני מיון לפסולת עירונית. הקרן לשמירת הניקיון במשרד להגנת הסביבה הקצתה תקציב סיוע בהיקף של כ-415 מיליון ש"ח להקמת אמצעים חלופיים להטמנת פסולת. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה, בסמוך למתקני מיון הפסולת (כדוגמת המפעל של גרין נט בעטרות) יוקמו מתקני פריקה לטיפול בפסולת אורגנית על ידי שתי טכנולוגיות שאומצו על ידי המשרד לאיכות הסביבה, האחת, עיכול אנארובי והשנייה, קומפוסטציה[55]. יישום הטכנולוגיות האמורות יהיה תוך שילוב של שניהם בהתאם לפסולת הקיימת. כמו כן, המשרד להגנת הסביבה פרסם קול קורא (6630) על סך כולל של 380 מיליון ש"ח, למשך תקופה בת 5 שנים, הנועד לתמרץ רשויות מקומיות להגדיל את כמויות הפסולת הממוחזרת והמושבת בשנים 2016 עד 2020 לעומת שנת הבסיס 2015[56].

בדומה למגמה הקיימת בתחומים אחרים לפיה פרויקטים מבוצעים באמצעות מכרזי PPP (Private Public Partnership) בהם המגזר הפרטי ממן ומבצע פרויקטים ציבוריים, גם בתחום זה המשרד להגנת הסביבה הקים ועדת מכרזים בין משרדית לפרויקטי PPP מסוג BOT (Build Operate Transfer)[57]. הועדה אמונה על פרסום מכרזים להקמת מתקן קצה לטיפול בפסולת עירונית מעורבת בשיטות מתקדמות לרבות הפקת אנרגיה. לצורך הסדרת הטיפול בהיבט הסטטוטורי, מסתמכת הועדה על תוכנית מתאר ארצית לסילוק אשפה (תמ"א 16) ותיקון מס' 4 לתוכנית זו (לפרטים ראה סעיף 1.9.17 להלן). התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת אתרי פסולת וייעול ההליכים

---

53 לקוח מאתר המשרד להגנת הסביבה בכתובת: http://www.sviva.gov.il/subjectsEnv/Waste/Management/Pages/Waste-Landfill.aspx.

54 לקוח מאתר המשרד להגנת הסביבה בכתובת: http://www.sviva.gov.il/subjectsEnv/Waste/Laws/Pages/Recycling.aspx.

55 תהליך בו מיקראורגניזמים החיים ופעילים בסביבה בנוכחות חמצן ומפרקים וצורכים את רוב התרכובות האורגניות הזמינות (סביבה בה מיקרואורגניזים חיים ופעילים בה ללא נוכחות חמצן הינו תהליך אנארובי).

56 לקוח מאתר המשרד להגנת הסביבה בכתובת: http://www.sviva.gov.il/InfoServices/MimshalZamin/Support/Pages/2016/6630.aspx.

57 מכרזים לפיהם החברות הפרטיות מקבלות זיכיון לתקופה מסוימת למימון, תכנון, בנייה ותפעול המתקן הציבורי ובתום תקופת הזיכיון הבעלות במתקן הציבורי עוברת למדינה.

הסטטוטוריים להקמת מתקני הטיפול, קובעת הוראות והנחיות לערכית תוכניות מפורטות והיתרי בנייה לאתרי פסולת תוך שמירה על בריאות הציבור, איכות הסביבה, איכות מים עיליים ומי תהום וכדומה[58].

בשנת 2011, קיבלה גרין נט את אישור המשרד להגנת הסביבה לתמיכה במסגרת "קול קורא"[59] -32 2011 שפורסם באותה שנה. תמיכת המשרד להגנת הסביבה ניתנה באמצעות מענק של כ-17.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) להקמת מפעל קליטה ומיון פסולת ביתית מוצקה (MSW) באזור התעשייה עטרות שבירושלים (לעיל ולהלן: "**המפעל**" או "**המפעל בעטרות**") (לפרטים אודות התמיכה מהמשרד להגנת הסביבה ראה סעיף 1.9.14.2 להלן). מטרת המפעל היא לספק פתרון מתקדם למטרופולין של ירושלים, שיקטין את שיעורי ההטמנה של הפסולת הביתית. המפעל בעטרות הינו מפעל מיון ראשון מסוגו בארץ הקולט את הפסולת העירונית של ירושלים ומפריד את הפסולת.

בשנת 2013 חתמה גרין נט עם עיריית ירושלים על חוזה בלעדי שהינו בתוקף עד לחודש מרץ 2020 (עם אופציה להארכתו לתקופה של עד 5 שנים נוספות) (כמפורט בסעיף 1.9.11 להלן) לקליטה של כל הפסולת הביתית של ירושלים. החל מחודש פברואר 2014, נקלטת במפעל הפסולת המוניציפלית של ירושלים והחל מחודש מרץ 2015, המועד בו הושלמה הקמת המפעל, מטופלת בו כל הפסולת המוניציפאלית של ירושלים ושל רשויות נוספות במסגרת תהליך המיון שפותח בגרין נט שנעשה ברובו באופן אוטומטי באמצעות טכנולוגיה מהמתקדמות בעולם. במפעל ממוינים עד 1,500 טון פסולת ביום והוא נחשב למפעל מהגדולים והמתקדמים בעולם. המפעל עובד 24 שעות ביממה במשך כ-5.5 ימים בשבוע.

כאמור לעיל, בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה, לגרין נט אושרה תמיכה נוספת במסגרת קול קורא מס' 33/2012 של המשרד להגנת הסביבה עבור הקמת מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיה של עיכול אנאירובי בשטח מפעל גרין נט הקיים בעטרות, בסך של 25 מיליון ש"ח (כמפורט בסעיף 1.9.14.2 להלן).

בנוסף, הקבוצה סיימה להקים מתקן בראש העין לטיפול בפסולת בנייה יבשה כמפורט בסעיף 1.9.4.3 להלן והחל מחודש ינואר 2018 המתקן החל לפעול באופן מלא, לאחר שקיבל היתר זמני לפעילותו התקף עד ליוני 2018. החברה פועלת להארכת ההיתר בהתאם לתנאי הרישיון של האתר לצרכי המשך הפעלתו.

בנוסף, פיקה זכתה במכרז להפעלת מתקן לטיפול ביולוגי באדמות מזוהמות ובוצות ברמת חובב. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.4.4 להלן.

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

א. במסגרת פעילות הקבוצה בתחום זה הקבוצה לעמוד בדרישות חוקים ותקנות שונים לרבות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, דיני איכות סביבה ובכללם חוק איסוף ופינוי פסולת למחזור, תשנ"ג-1993 והתקנות על פיו, חוק שמירת הניקיון, תשמ"ד-1984 והתקנות על פיו, כללי תאגידי מים וביוב, תשנ"ע-2014, תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), תשנ"ב-1992, תקנות הבטיחות בעבודה (עבודה בגובה), תשס"ז-2007 ודרישות בטיחות עבודה נוספות וכן נהלים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה בקשר עם הקמה ותפעול אתר פסולת, טיפול ומיון פסולת וכדומה. לעניין זה יצוין, כי המפעל בעטרות הינו מפעל חיוני. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.17 להלן.

ב. <u>עובדים זרים</u> – נכון למועד דוח זה, הקבוצה אינה מעסיקה עובדים זרים, למעט כמפורט להלן. יחד עם זאת המפעל בעטרות מעסיק (הן באופן ישיר והן בעקיפין) עובדים פלסטינאים. ביחס לעובדים הפלסטינאים המועסקים בישראל לגרין נט יש אישורי העסקה משירות התעסוקה והקבוצה משלמת את ההפרשות הסוציאליות לעובדים האמורים לשירות התעסוקה.

---

58 לקוח מאתר המשרד להגנת הסביבה בכתובת: http://www.sviva.gov.il/subjectsEnv/Waste/recycle/Pages/Edge-facilities-waste-treatment.aspx.

59 "קול קורא" הינו מכרז המפורסם על ידי משרדי הממשלה השונים לביצוע פרויקטים מסוימים ובהם ניתן תמיכה כספית על ידי משרדי הממשלה השונים.

1.9.1.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות זה הינם: (א) הידע, הניסיון והמומחיות הייחודית שצברה וצוברת הקבוצה בהקמת ובתפעול המפעל, ובכלל זה ביחס לקליטת הפסולת, מיונה ושיווק התוצרת; (ב) יכולת אינטגרציה של מערכות בתחום; (ג) איתנות פיננסית ויכולת גיוס אשראי למימון הקמת אתרי פסולת והתפעול שלהם; (ד) העסקת כוח אדם איכותי ומקצועי מחד וכן כוח אדם זמין לעבודה בתחום; (ה) שינויים טכנולוגים – תחום זה מאופיין בהתחדשות טכנולוגית בלתי פוסקת ותדירה. היכולת לתכלל מערכות מתוחכמות וחדישות מהווה גורם משמעותי לשיפור התוצאות התפעוליות והעסקיות.

1.9.1.4 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום פעילות זה הינם כדלקמן:

חסמי כניסה: (א) עיקר הפעילות בתחום זה ממומנת, בין היתר, ממענקים ממשלתיים הניתנים לזוכים בתוכניות "קול קורא" של המשרד להגנת הסביבה. ללא זכייה ב"קול קורא" ישנו קושי מובהק להיכנס לתחום פעילות זה; (ב) יידע, מומחיות, ניסיון ומוניטין הינם הכרח בתחום פעילות זה; (ג) זמינות של קרקע אשר ניתן להקים עליה אתר (לרבות מפעל) למחזור פסולת (מכל סוג שהיא). **חסמי יציאה** – (א) התקשרויות להקמת אתרי פסולת הינן התקשרויות ארוכות טווח המגובות בערבויות של מקים האתר; (ג) הקמת אתר לקליטה ומיון פסולת דורשת השקעה הונית ניכרת בשלבי ההקמה מה שעשוי להפוך את היציאה מהפרויקט בשלב התפעול ללא כדאית.

1.9.1.5 מבנה התחרות בתחום והשינויים החלים בו

לאור העובדה כי מפעלי מיון, מחזור והשבת פסולת הינם מפעלים מקומיים, קרי מוקמים לצורך מתן שירותים לאזור מסוים, כדוגמת המפעל בעטרות המשמש את כל מטרופולין ירושלים, לאור העובדה כי המפעל הוקם מכוח "קול קורא" שפורסם להקמת מפעל לקליטת כלל הפסולת של עיריית ירושלים ונכון למועד דוח זה לא קיים עוד מפעל כדוגמת המפעל בעטרות באזור ירושלים ולאור העובדה כי קיים הסכם בלעדיות עם עיריית ירושלים (כאמור בסעיף 0 להלן) וכן קיימים הסכמי קליטה עם רשויות מקומית נוספות, נכון למועד דוח זה לא קיימת תחרות על מקור הפסולת באזור מטרופולין ירושלים. כאמור לעיל, גרין נט התקשרה עם עיריית ירושלים בהסכם בלעדיות לתקופה של 5 שנים (עם אופציה לעירייה להארכה ב-5 שנים נוספות) לפיו כל האשפה הביתית של עיריית ירושלים תטופל על ידי המפעל בעטרות. מאחר וישנו גידול טבעי בפסולת השנתית המוערכת בכ-100 טון בשנה, ומאחר שלמפעל יש אפשרות לקלוט פסולת מרשויות מקומיות נוספות, אף אם יקום עוד מפעל נוסף למיון פסולת באזור ירושלים, להערכת החברה לא יהיה בכך כדי לפגוע ברווחיות הקבוצה בתחום.

יחד עם זאת, עשויה להיות תחרות ביחס להקמת מפעלים עתידיים באזורים מוניציפליים נוספים.

1.9.2 **מוצרים ושירותים**

1.9.2.1 קליטה מיון ומחזור פסולת

נכון למועד דוח זה, הפעילות העיקרית של הקבוצה בתחום פעילות זה היא באמצעות גרין נט שהינה כאמור הבעלים והמפעילה של המפעל בעטרות. בנוסף, הקבוצה באמצעות גרין נט שוקלת את הרחבת המפעל בעטרות, כך שיכלול מתקן לייצור חשמל בשיטת העיכול האנאירובית כאמור בסעיף 1.9.16 להלן. בנוסף, בחודש ינואר 2018 החל לפעול מתקן לקליטה ולטיפול בפסולת בנייה יבשה בראש העין כאמור בסעיף 1.9.4.3 להלן וכן פיקה זכתה במכרז להקמת מתקן לטיפול באדמות מזוהמות ובוצות בנאות חובב כאמור בסעיף 1.9.4.4 להלן.

1.9.2.2 תוצרי מחזור הפסולת

לאחר מיון הפסולת הביתית המוצקה (MSW) המגיעה אל המפעל בעטרות מתקבלים שני סוגי תוצרים עיקריים: האחד, תוצרת הניתנת למחזור ואשר נמכרת לצדדים שלישיים; והשני, פסולת ממוינת אשר לא ניתן למחזר ומשכך מיועדת להטמנה באתרי הטמנה שונים, בעיקר – באתר ההטמנה אפעה. להלן יפורטו תוצרי הפסולת לאחר הליך המיון:

(א) פסולת אורגנית הניתנת למחזור ואשר מועברת לטיפול באתרי קומפוסט[60];

(ב) חומרים לתעשיית המחזור כגון קרטון ונייר, ברזל, אלומיניום, פלסטיק לסוגיו וזכוכית הנמכרים כחומרי גלם לתעשיות השונות; לעניין זה יצוין, כי לעיתים תוצרי מחזור אשר לא נמכרו לצדדים שלישיים מפונים תמורת תשלום שהינו נמוך יותר מעלות ההטמנה.

(ג) פסולת שלא ניתן למחזר מועברת לאתרי הטמנה כאמור לעיל.

---

60 "**קומפוסט**" או "**קומפוסטציה**" - הינו אתר שבו מבוצע תהליך בו מיקראורגניזמים החיים ופעילים בסביבה (ללא נוכחות חמצן זהו תהליך אנארובי ובנוכחות חמצן זהו תהליך הקומפוסטציה) ומפרקים וצורכים את רוב התרכובות האורגניות הזמינות.

1.9.3 **פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים**

להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה (במאוחד) הנובעות מקבוצת מוצרים או שירותים דומים בכל אחת מהשנים 2016 ו-2017 (באלפי ש"ח):

		הכנסות		שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)	
		2017	2016	2017	2016
הכנסות משירותי קליטת פסולת	הכנסות מדמי כניסה	93,412	92,809	14%	16%
	הכנסות מכוח מענקים של המשרד לאיכות הסביבה*	10,601	10,256	2%	2%
	סה"כ הכנסות	104,013	103,065	15%	18%
הכנסות ממכירת חומרי מחזור[61]	---	21,505	11,730	2%	2%
סה"כ	**---**	125,518	**114,795**	18%	**20%**

* חלק מהכנסות גרין נט הינם ממענקים שמתקבלים בעיקר אצל עיריית ירושלים מהמשרד לאיכות הסביבה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.5.2 וסעיף 1.9.5.3.2(ב) להלן.

1.9.4 **מוצרים חדשים**

1.9.4.1 "גרין נט פלוס"

נכון למועד דוח זה, מפעל עטרות עוסק במיון פסולת ומכירה או פינוי בתשלום (בעלות נמוכה מעלות ההטמנה) של תוצרי המיון השונים, לצדדים שלישיים בארץ ובחו"ל. עודפי המיון שאינם נמכרים לצדדים שלישיים כאמור, הנמצאים בבעלות המפעל, באספקה קבועה, אינם מנוצלים כיום להפקת רווחים נוספים והטמנתם עולה כסף. מדובר במצב זמני מכיוון שלאחר ביסוס פעילותה של גרין נט, הקבוצה וגרין נט משקיעות משאבים רבים להמשך ההתפתחות הטבעית של המפעל ולהמשך שדרוג המערכים הקיימים והקמה (מדורגת) של מגוון פתרונות קצה משלימים שיעשו שימוש בעודפי המיון כחומר גלם (להלן: "**גרין-נט פלוס**"), אשר עשויים להביא לצמצום משמעותי של אחוזי הטמנת הפסולת. "גרין נט פלוס" נועד להוות פתרון כולל לפסולת העירונית של מטרופולין ירושלים בדומה למה שנהוג בערים נוספות מובילות בעולם ובכך יהיה דוגמה ראשונה לכך במדינת ישראל. חזון זה עולה בקנה אחד עם החלטת ממשלה מספר 2684 מחודש מאי 2017 ביחס לצמצום הפערים החברתיים במזרח ירושלים ופיתוח כלכלי לפיה, בין היתר, המשרד להגנת הסביבה יפעל להקמת מתקן מתקדם לטיפול בפסולת של מטרופולין ירושלים לצורך יצירת אנרגיה. בתוך כך, גרין נט שוקלת את הקמתו של מפעל נוסף בתוך המפעל הקיים בעטרות לייצור חשמל בטכנולוגיה של עיכול אנארובי כאמור בסעיף 1.9.4.2 להלן וכן שוקלת פתרונות נוספים לטפול בחומר אורגני, וכן שוקלת את הרחבת מערך הייצור שלה כחלק מצפי להתפתחות והאסטרטגיה של החברה למערך לייצור RDF, מערך מחזור שקיות והקמת מתקן לייצור קומפוסט כמפורט בסעיף 1.9.16 להלן.

1.9.4.2 מתקן לייצור חשמל במפעל בעטרות בטכנולוגיה של עיכול אנאירובי

לגרין נט אושרה תמיכה נוספת במסגרת קול קורא מס' 33/2012 של המשרד להגנת הסביבה עבור הקמת מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיה של עיכול אנאירובי[62] (להלן: "**מתקן העיכול האנארובי**") בשטח פנוי לשימוש זה במתחם מפעל גרין נט הקיים בעטרות, בסך של 25 מיליון ש"ח ובלבד שהיתר לבניית המפעל האמור יתקבל עד ליום 15 באוגוסט 2017. נכון למועד דוח זה, הוגשה בקשה להיתר אך היתר בניה כאמור טרם התקבל וגרין נט פנתה למשרד להגנת הסביבה לצורך הארכת המועד האמור עד ליום 1 במרץ 2018. עד לתאריך האמור ונכון למועד פרסום הדוח, המשרד להגנת הסביבה טרם העביר את התייחסותו לבקשה כאמור ולפיכך לא פנתה גרין נט למשרד להגנת הסביבה שוב לאחר מועד זה.

מתקן העיכול האנאירובי, ככל ויוקם, יתבסס על טכנולוגיות אירופאיות מוכרות, ללא צורך בשינוע הפסולת האורגנית מחוץ לגבולות המפעל. התכנון של המתקן יבוסס על הזנה ישירה של הפסולת האורגאנית ממתקן המיון ישירות למתקן העיכול האנאירובי באמצעות מסוע ומשם הפסולת תעבור תהליך עיכול במיכלי עיכול, וגז המתאן המופק בתהליך יעבור לחוות גנרטורים (מונעים בגז)

61 לעניין זה יצוין שנכון למועד דוח זה עיקר ההכנסות ממכירת חומרי מיחזור נובע מהחזר פקדון של בקבוקים.

62 "**עיכול אנארובי**" - תהליך יצור ביוגז ובו מיקרואורגניזמים מעכלים חומר אורגני בהיעדר חמצן. הביוגז מורכב ברובו מגז מתאן (50-80%), דו תחמוצת הפחמן (20-50%) ועקבות של גזים נוספים. המתאן הינו הרכיב האנרגטי בביוגז והוא יכול לשמש במספר שימושים, הנפוצים ביניהם הם ייצור חשמל ודלק לתחבורה. מפעלי הביוגז משתמשים בפסולת אורגנית אשר מגיעה ממגוון מקורות: פרש בע"ח, בוצת מט"שים, פסולת אורגנית וכן גז מטמנות.

אשר תותקן באתר. החשמל המיוצר יועבר ישירות לרשת של חברת חשמל. הפרויקט אשר נתמך על ידי המשרד לאיכות הסביבה (באמצעות מענק) וע"י משרד האנרגיה (באמצעות תעריף אנרגיות מתחדשות), ככל ויוקם, יהווה השלמה טבעית לתחנת המיון הקיימת.

כוונות והערכות החברה המפורטות לעיל לרבות בקשר עם כוונות החברה לפיתוח "גרין נט פלוס", הקמת מפעל העיכול האנארובי, קבלת היתר בניה להקמתו וקבלת מימון מהמשרד להגנת הסביבה הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות על פיו המבוסס הערכות וניסיון הנהלת החברה בהתאם לסטאטוס הקיים נכון למועד דוח זה. הערכות אלו עשויים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי בשל מכלול נסיבות ובכללן אי קבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים לצורך הקמת המפעלים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה); בהתקשרות בהסכמי מימון להקמת המפעלים האמורים ובקבלת התמיכה הכספית של המשרד להגנת הסביבה להקמת מפעל העיכול האנארובי; בעמידת גרין נט בהתחייבויותיה כלפי הגורמים הממנים (ככל שתתקשר בהסכמי מימון כאמור) ובהתחייבויותיה כלפי המשרד להגנת הסביבה וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

1.9.4.3 <u>הקמת מתקן לטיפול בפסולת בנייה בראש העין</u>

ביום 4 בספטמבר 2016 זכתה פיקה במכרז לתכנון, פיתוח, הקמה והפעלה של אתר למחזור וגריסה של פסולת בניין וטיפול בעודפי עפר (להלן בס"ק זה: "**האתר**" או "**אתר הפסולת יבשה**"), בראש העין. ביום 25 בספטמבר 2016 התקשרה פיקה עם החברה הכלכלית של ראש העין בע"מ (להלן: "**החברה הכלכלית ראש העין**") בהסכם לתכנון, פיתוח, הקמה והפעלה של אתר הפסולת היבשה אשר כניסתו לתוקף הייתה טעונה אישורים אשר נכון למועד דוח זה התקבלו במלואם (להלן: "**ההסכם**"). להלן יתוארו עיקרי ההסכם:

1. החברה הכלכלית של ראש העין העניקה לפיקה זכות שימוש (כבר רשות בלבד) במגרשים בשטח כולל של כ-16.715 דונם בראש העין (להלן: "**זכות השימוש**" ו-"**המגרש**", בהתאמה) לצורך הקמת אתר הפסולת היבשה. בנוסף, העניקה החברה אופציה לפיקה, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, להקמת מפעל בטון (צמנט בלבד) בשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש כנגד תוספת תשלום כמפורט בס"ק 3 להלן (להלן: "**האופציה**").
2. בהתאם להסכם תקופת השימוש הינה 5 שנים ממועד קבלת צו התחלת עבודה אשר התקבל ביום 5 באוקטובר 2016. יצוין, כי לאור העובדה כי האתר קיבל את ההיתרים והאישורים הנדרשים להפעלתו רק בחודש דצמבר 2017, ובהתאם להחלטת ועדת המכרזים, המתקן החל לפעול ביום 1 בינואר 2018 ובאותו מועד החלה להימנות תקופת השימוש[63] (להלן: "**תקופת השימוש**" ו-"**המועד הקובע**", בהתאמה). לחברה הכלכלית ראש העין שמורה הזכות להאריך את תקופת השימוש במידת הצורך ובכפוף לעמידת פיקה בכל התחייבויותיה ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.
3. בתמורה לקבלת זכות השימוש במגרש תשלם פיקה דמי זיכיון חודשיים (בסכום שאינו מהותי לחברה) אשר יהיו צמודים לעליית מדד תשומות הבנייה ובתוספת מע"מ כדין, (להלן: "**דמי הזיכיון החודשיים**"). דמי הזיכיון ישולמו בהתאם להוראות ההסכם לתקופה של שנה מראש (כאשר נכון למועד דוח זה, שולמו דמי זיכיון חודשיים לתקופה של חצי שנה בהתאם להסכמות בין הצדדים). בנוסף תשלם פיקה דמי שימוש ו/או תשלומים נוספים בגין השימוש בקרקע כפי שייקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל. ככל ופיקה תממש את האופציה להקמת מפעל בטון כי אז תשלם דמי שימוש חודשיים נוספים וזאת החל ממועד תחילת פעילותו של מפעל הבטון בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. להבטחת התחייבויות פיקה על פי ההסכם, הפקידה פיקה ערבות בנקאית אוטונומית (בסכום שאינו מהותי לחברה) אשר תהיה בתוקף עד לתום 90 ימים מתום תקופת השימוש. כן נקבע בהסכם כי לחברה הכלכלית ראש העין שמורה הזכות לרכוש את תוצרי האתר בעדיפות על פני לקוחות אחרים במחיר מופחת כפי שנקבע בהסכם.
4. האתר להקמת הפסולת היבשה יוקם תוך 6 חודשים מהמועד הקובע (להלן: "**תקופת ההקמה**"). בתום תקופת ההקמה, אף אם ההקמה לא הסתיימה, תחל תקופת השימוש ופיקה תשלם את דמי הזיכיון החודשיים (אף אם האתר אינו פעיל). כאמור לעיל, תקופת השימוש החלה ביום 1 בינואר 2018 וממועד זה משולמים דמי הזיכיון החודשיים.
5. בהסכם נקבעו הוראות נוספות בדבר אחריות בנזיקין, פיצוי; הוראות בדבר הפרות וביטול ההסכם; איסור העברת זכויותיה של פיקה על פי ההסכם. לעניין זה יצוין כי ביום 16 ביולי

---

63 לעניין זה יצוין, כי רישיון העסק שהונפק הינו בתוקף עד ליום 22 ביוני 2018 ואפיקים ירוקים פועלת לקבלת רישיון עסק קבוע לאתר.

2017 התקשרה פיקה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**השותף**") בהסכם מייסדים מותנה (להלן: "**הסכם המייסדים**") לפיו, בכפוף לקבלת אישור החברה הכלכלית ראש העין (יצוין כי התקבל אישור עקרוני אשר טרם הומצא בכתב), פיקה והשותף הקימו חברה חדשה, אפיקים ירוקים בע"מ (להלן: "**אפיקים**"), המוחזקת 51% על ידי פיקה ו-49% על ידי השותף, שתתכנן, תפתח תקים ותתפעל את האתר. בהסכם המייסדים נקבעו הוראות המסדירות את מערכת היחסים בין פיקה לשותף לרבות הוראות בדבר ניהול אפיקים (דירקטוריון ואסיפה אשר עיקריהן הצבעה ברוב קולות בהתאם ליחס אחזקותיהם של הצדדים באפיקים למעט החלטות מיוחדות[64] אשר לגביהן תתקבל הצבעה ברוב של למעלה מ-75%) וכן הוראות נוספות בקשר עם פעילות אפיקים.

1.9.4.4 <u>זכייה במכרז לטיפול באדמות מזוהמות ובוצות</u>

ביום 22 בנובמבר 2017, זכתה פיקה במכרז לשכירת שטח ומתקנים המצויים במתחם מפעל החברה לשירותי איכות הסביבה בנאות חובב (להלן: "**המכרז**", "**השטח**", וה- "**החברה לשירותי איכות הסביבה**" בהתאמה). בהתאם לתנאי המכרז, עתידה פיקה להתקשר עם החברה לשירותי איכות הסביבה בהסכם שכירות לקרקע, לרבות המתקנים עליה, לצורך הפעלת מתקני טיפול בקרקע ובוצות אשר נכון למועד הדוח מופעל על ידי גורם אחר (להלן: "**המתקן**"). להלן יתוארו עיקרי המכרז:

1. המתקן יושכר לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 בינואר 2020, והסכם השכירות שיחתם יכלול אופציות להארכת התקופה כאמור לתקופה כוללת שלא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים, על פי ההסכמות שיקבעו בהסכם השכירות. תמורת זכות השימוש בשטח ובמתקן, תשלם פיקה דמי שכירות בסכום שאינו מהותי עבור החברה.
2. בהתאם לתנאי המכרז, השימוש במתקן יהיה לצורך הפעלת מתקן לטיפול ביולוגי באדמות מזוהמות ובוצות. לעניין זה יצוין, כי פיקה פנתה לחברה לשירותי איכות הסביבה בבקשה להרחיב את אמצעי השימוש המותרים במושכר, כך שאלה יכללו גם טכנולוגיה של "שטיפת קרקעות". נכון למועד דוח זה, נושא זה מצוי בדיון בין הצדדים ועורכי דינם.
3. לצורך הבטחת התחייבויותיה של פיקה על פי תנאי המכרז, העמידה פיקה ערבות ביצוע חלקית (בנקאית אוטונומית) מתחדשת משנה לשנה בסכום שאינו מהותי עבור החברה. ערבות הביצוע המלאה תועמד עם תחילת השכירות בהתאם להסכם השכירות.
4. בנוסף בהתאם לתנאי המכרז, פיקה תהא זכאית להעביר לחברה לשירותי איכות הסביבה, ללא תשלום אדמת כיסוי[65] בהיקף של עד 15,000 טון לשנה, בפריסה שנתית סבירה. אדמת הכיסוי תשמש את החברה לשירותי איכות הסביבה לכיסוי יומי של מטמנות. ההטבה הנ"ל הינה לכל שנה החל ממועד כניסת הסכם השכירות לתוקף ועד לפקיעתו.

נכון למועד דוח זה, הסכם השכירות טרם נחתם ופיקה החלה בהליך קבלת הרישיונות הדרושים לצורך הפעלת המתקן.

1.9.4.5 <u>מזכר הבנות</u>

ביום 25 בספטמבר 2017 נחתם בין י.ש. אחים יעקובי ובין צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה מזכר הבנות ביחס לרכישת פעילות (להלן: "**הבעלים**" ו-"**מזכר ההבנות**"), אשר על פיו, ירכשו הנכסים, הקניין הרוחני והמוניטין בקשר עם המצאתם של הבעלים, בתחום סילוק פסולת הפוספטים (להלן: "**הפעילות**"). ביום 7 בינואר 2018, העבירו הבעלים את הפעילות כאמור לחברה ייעודית שהוקמה על ידיהם (להלן: "**החברה הייעודית**") תמורת 10,202 מניות רגילות ו-2 מניות בכורה (בחלוקה שווה בין הבעלים). ביום 29 בינואר 2018 התקשרה י.ש. אחים יעקובי בהסכם עם החברה הייעודית והבעלים (בהתאם למזכר ההבנות) לפיו מוקנית לי.ש. אחים יעקובי האופציה לרכוש מהבעלים עד ליום 31 במרץ 2018, 5,202 מניות רגילות של החברה הייעודית אשר תהוונה כ-51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הייעודית בתמורה לסכום כולל של 4 מיליון ש"ח (להלן: "**הסכם האופציה**"). יצוין כי מניות הבכורה, מוחזקות על ידי הבעלים, ואינן כלולות בהסכם האופציה. מניות הבכורה מקנות עדיפות בחלוקת דיבידנד, באופן

---

64 "**החלטות מיוחדות**" לעניין זה משמען – (1) שינוי מטרות אפיקים ו/או תחום פעילות אפיקים; (2) הנפקה או הקצאה של ניירות ערך; (3) החלטה על פיצול, איחוד, חלוקה או שינוי אחר במבנה ההון של אפיקים; (4) שינוי בזכויות הנלוות למניות אפיקים או לניירות ערך שלה; (5) שינוי מבנה כמשמעותו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]; (6) פשרה או הסדר עם נושי או בעלי המניות של אפיקים וכן כל החלטה שמשמעה פירוק או הבאה לידי סיום של אפיקים; (7) שינוי בזכויות החתימה בחשבונות אפיקים; (7) החלטה על נטילת הלוואות ו/או אשראים ו/או חוב ו/או מתן ערבויות ו/או שעבודים ושמטרת המימון אינה תואמת את התוכנית העיסקית של אפיקים.

65 "**אדמת כיסוי**" - אדמה מזוהמת בערכים מתחת לסף המוגדר או באדמה מזוהמת לאחר שעברה טיפול והגיעה לערכים המותרים לשימוש כאדמת כיסוי.

בו מתוך 12 מיליון ש"ח ראשונים שיחולקו על ידי החברה הייעודית, כל מניית בכורה תעניק למחזיק בה זכות להשתתף בחלוקת הדיבידנד ב-13% מעבר לחלקו במניות הרגילות. בנוסף הוסכם כי ככל שהחברה הייעודית תחלק לבעלי מניותיה דיבידנד בסכום מצטבר של 20 מיליון ש"ח, תשלם י.ש. אחים יעקובי לבעלים סך של כ-3 מיליון ש"ח נוספים.
ככל שי.ש. אחים יעקובי לא תממש את האופציה היא תהיה זכאית ל-20% מההכנסות מכלל ההכנסות שנוצרו במהלך תקופת שיתוף הפעולה ועד לתום 12 חודשים מתום תקופת האופציה.
הסכם האופציה כולל הוראות בדבר הגבלת העברת מניות החברה הייעודית (זכות סירוב ראשונה לי.ש. אחים יעקובי, חובת הצטרפות (Bring along), במסגרתה יכולה י.ש. אחים יעקובי לחייב את הבעלים למכור את מניותיהם יחד עמה) וכן הוראות נוספות בדבר הוצאות החברה הייעודית (כאשר ביחס לזה נקבע סכום שהינו זניח עבור החברה שישולם על ידה ומעל הסכום האמור החלוקה תהיה פרו רטה בין הצדדים); מוסדות החברה הייעודית (קבלת החלטות ברוב קולות למעט החלטות מיוחדות בהן הרוב הנדרש הינו 65%).
לעניין זה יצוין, כי נכון למועד דוח זה, י.ש. אחים יעקובי לא מימשה את האופציה אולם בהתאם להסכמה בכתב בין הצדדים המועד המימוש האחרון יידחה ליום 14 באפריל 2018.

1.9.4.6 <u>התקשרות בהסכם מסגרת</u>

ביום 19 במרץ 2018 התקשרה י.ש. אחים יעקובי (להלן: "**חברת הבת**") עם שותפות מוגבלת שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "**השותפות המוגבלת**") בהסכם מסגרת מותנה בתנאים מתלים (כמפורט להלן) לאספקת שירותים לשותפות המוגבלת על ידי חברת הבת (להלן: "**הסכם המסגרת**"). להלן יתוארו עיקרי הסכם המסגרת:

1. ההסכם כולל את השירותים המפורטים להלן: (א) לחברת הבת הוענקה זכות ראשונים לספק לשותפות המוגבלת פסולת יבשה, בכמות של 150,000 טון, בעלת מאפיינים ספציפיים הדרושים לצד השלישי על מנת להעשיר פצלי שמן מהם יופק נפט באמצעות מתקנים ייעודיים שיוקמו על ידי הצד השלישי. פצלי הנפט ייכרו בקרקע, בה קיבל הצד השלישי (לרבות באמצעות השותף הכללי בו רישיון לחיפוש פצלי שמן. תמורת הפסולת תשלם השותפות המוגבלת סכום שנקבע בהסכם המסגרת ואשר בתום 4 שנים מקבלת המשלוח הראשון של פסלת כאמור על ידי השותפות המוגבלת, ובכל שנתיים מאותו מועד, יבחן מחיר טון פסולת על ידי הצדדים להסכם; (ב) השותפות המוגבלת תפעל כמיטב יכולתה למינוי חברת הבת (באמצעות חברות בשליטתה) כקבלן משנה של קבלן ה–EPC שיקים את מתקני השותפות המוגבלת לעניין שירותי תשתיות שונים, בכפוף להענקת השירותים כאמור בתנאי שוק ובהתאם לסטנדרטים המקובלים (להלן ביחד: "**השירותים**"); (ג) בנוסף, חברת הבת תקבל זכות ראשונים לרכוש מהשותפות המוגבלת אפר פצלי שמן, בכמות שתהיה זמינה לשותפות המוגבלת, ושתדרש לחברת הבת תמורת סכום שנקבע בהסכם המסגרת. התמורה בגין אפר פצלי השמן כאמור תבחן אחת לשנתיים.
2. כניסתו של ההסכם מותנית בהתקיימות כל התנאים המפורטים להלן: השלמת הנפקה של השותפות המוגבלת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"); הקמת מתקני הפקת נפט וייצור חשמל מפצלי שמן אשר יועשרו בפסולת כאמור בס"ק 1(א) לעיל (להלן: "**מתקני השותפות המוגבלת**"); סגירה פיננסית של המימון הדרוש להקמת מתקני השותפות המוגבלת. התנאים המפורטים לאספקת השירותים כאמור יקבעו בהסכם בין חברת הבת לבין השותפות המוגבלת אשר ייחתם בתוך כ-180 ימים ממועד הנפקת ניירות ערך של השותפות המוגבלת בבורסה כאמור לעיל.
3. באותו מועד התקשרה חברת הבת עם השותף הכללי בשותפות המוגבלת (להלן: "**השותף הכללי**") בהסכם לפיו עומדת לחברת הבת הזכות לרכוש, בדרך של הקצאת מניות, כ-4.99% מהון המניות המונפק והנפרע בשותף הכללי (בדילול מלא), למשך תקופה של 18 חודשים מיום המסחר הראשון של ניירות הערך של השותפות המוגבלת בבורסה בתמורה לסכום שהינו זניח עבור החברה.
4. בנוסף, ובכפוף להנפקה של השותפות המוגבלת בבורסה, בכוונת חברת הבת להגיש הצעה במכרז המוסדי ו/או במכרז לציבור של השותפות המוגבלת (ככל שיהיה) לרכישת כ-10% מהון המניות שיוצע לציבור במכרז כאמור תמורת סך של כ-2.5 מיליון ש"ח, בהתאם לתנאי ההנפקה (ככל שתהיה). כוונות החברה בקשר עם הגשת הצעה במכרז כאמור לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך אשר מתבסס על הערכות הנהלת החברה בהתאם להסכם המסגרת המתואר לעיל, ואלה עלולות שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי ואין באמור לעיל כדי לחייב את חברת הבת כדי להגיש הצעה כאמור ו/או אין באמור לעיל כדי להבטיח שהצעתה של חברת הבת במכרז כאמור תיענה בין באופן חלקי ובין באופן מלא.

1.9.5 **לקוחות**

1.9.5.1 כללי

על לקוחות גרין נט נמנים רשויות מקומיות מאזור מטרופולין ירושלים המעבירות לטיפול במפעל בעטרות את הפסולת העירונית ולקוחות פרטיים (כגון קניונים, מפעלים וכדומה) וכן לקוחות מקומיים ולקוחות מחו"ל להם משווקת גרין נט את חומרי המחזור (היינו, התוצרים ממיון הפסולת כגון נייר, פלסטיק, מתכות ואל מתכת).

ביחס לפעילות האתר בראש העין, כאמור האתר החל לפעול בחודש ינואר 2018 ועל לקוחותיו נמנים קבלני פינוי פסולת בניין המפנים לאתר פסולת בניין וקבלני עבודות עפר ופיתוח המפנים לאתר עודפי חציבה וחפירה מאתרי העבודה בראש העין והישובים הסמוכים. בנוסף, פיקה משווקת ללקוחות מקומיים את תוצרי המחזור כגון מצע א, מצע ב, מצע ג (נברר), ברזל, עץ וקרטון.

1.9.5.2 לקוחות עיקריים

להלן יפורטו לקוחות הקבוצה העיקריים אשר ההכנסות מהם מהוות מעל 10% מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד) (באלפי ש"ח):

לקוח		שנת 2017			שנת 2016		
		הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	יתרת חוב לסוף תקופה	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	יתרת חוב לסוף תקופה
עיריית ירושלים*	הכנסות על פי ההסכם העיקרי (דהיינו, מדמי כניסה) (כמפורט בסעיף 1.9.5.3.2(א) להלן)	88,497	13%	8,808	85,087	14%	9,057
	הכנסות על פי הסכם הפשרה (היינו, ממענקים) (כמפורט בסעיף 1.9.5.3.2(ב) להלן)	10,256	2%	20,512	10,256	2%	10,256
	סה"כ	98,753	15%	29,320	**95,343**	**16%**	**19,313**

* בשנים 2015 ובחציון הראשון של שנת 2016 גרין נט הייתה חברה כלולה ולפיכך הכנסותיה לא באו לידי ביטוי במחזור המאוחד ותוצאותיה בדוחות הכספיים של החברה הוצגו כחברה כלולה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.14.1 להלן.

לקבוצה יש תלות בעיריית ירושלים המספקת את עיקר ההכנסות למפעל בעטרות. כל עוד ההסכם עם עיריית ירושלים בתוקף, גרין נט אינה יכולה לצמצם את התלות בעיריית ירושלים.
להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות מלקוחות בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד) בכל אחת מהשנים 2016 ו-2017 (באלפי ש"ח):

לקוח	שנת 2017		שנת 2016	
	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום
רשויות מקומיות	103,762	15%	102,927	18%
שוק פרטי	191	0%	138	0%
שוק מקומי	17,761	3%	7,554	1%
שוק ייצוא	3,804	1%	4,176	1%

1.9.5.3 התקשרויות עם לקוחות

1.9.5.3.1. התקשרויות עם לקוחות לקליטה מיון ומחזור פסולת

כאמור לעיל, החברה התקשרה עם מספר רשויות מקומיות (המצויות בקרבת המפעל בעטרות) וכן עם גופים פרטיים (להלן: "**המזמין**") לצורך מתן שירותי טיפול בפסולת הכוללים קליטה, מיון, הפרדה, מחזור או הטמנה של פסולת[66] (להלן: "**שירותי טיפול בפסולת**"). ההסכמים הינם הסכמים סטנדרטיים אשר תנאיהם העיקריים מפורטים להלן:

[66] לעניין זה יצוין, כי הטמנת הפסולת נעשית באתר הטמנה אפעה עימו לגרין נט יש הסכם כמפורט בסעיף1.9.12.2 להלן.

מהות ההתקשרות, תקופת ההתקשרות	גרין נט תספק למזמין שירותי טיפול בפסולת לתקופת התקשרות מוסכמת, לרוב מדובר בתקופה של 12 חודשים עם אופציה להארכה של 12 חודשים נוספים לפי שיקול דעת המזמין. שינוע הפסולת למפעל בעטרות הינה באחריותו הבלעדית של המזמין. ההסכם קובע הוראות בדבר אופן הטיפול בפסולת (בחלוקה לפסולת ביתית/מסחרית/ותעשייתי, פסולת רטובה ופסולת יבשה).
אי קיום יחסי עובד מעביד	ההסכם קובע כי גרין נט הינה קבלן עצמאי ולא חלים בין המזמין לבין גרין נט ו/או מי מטעמה יחסי עובד מעביד.
תמורה	התמורה בגין מתן שירותי טיפול בפסולת הינה תמורה קבועה, בתוספת מע"מ כדין, בגין כל טון פסולת שייקלט במפעל. התמורה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן ומדד המחירים הסיטונאיים וכן צמודה לעליית היטל ההטמנה הקבוע בחוק שמירת הניקיון, תשמ"ד-1984. התמורה מחושבת על בסיס כמות מינימלית של פסולת שנתית שתיקלט במפעל וככל שהפסולת השנתית תקטן מהכמות המינימלית כי אז יישלם המזמין תוספת קבועה בגין כל טון פסולת שבין כמות הפסולת שנקלטה במפעל לבין הכמות המינימלית[67]. כן נקבעו בהסכם הוראות בדבר התקשרות המזמין עם "גוף מוכר" כהגדרתו בחוק אריזות, תשע"א-2011[68].
זכויות בתוצרי המחזור	מעת קליטת הפסולת במפעל בעטרות, הפסולת ותוצרי המחזור יהיו בבעלות גרין נט בלבד וגרין נט תהיה זכאית למכור את תוצרי המחזור ולקבל תמורה בגינם (למעט ביחס להסכם עם גוף מוכר בהתאם לחוק אריזות, תשע"א-2011).
אחריות	במרבית ההסכמים נקבע כי המזמין יהיה אחרי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש לכולי עלמא בגין מעשה ו/או מחדל שלו או של מי מטעמו, לרבות הרכבים והנהגים המובילים את הפסולת לתחנת המיון. באחריות המזמין לערוך את כל הביטוח הנדרשים לכל אורך תקופת ההסכם. בהסכם שנחתם כתוצאה מזכיית גרין נט במכרז שפרסמה רשות מקומית במטרופולין ירושלים נקבע כי גרין נט היא שתישא באחריות לכל נזק לגוף ו/או לרכוש לכולי עלמא בגין מעשה ו/או מחדל שלה או של מי מטעמה, לרבות הרכבים והנהגים המובילים את הפסולת לתחנת המיון. עוד נקבע כי באחריותה של גרין נט לערוך את כל הביטוחים הנדרשים, וכי היא תשפה ותפצה את העירייה בגין כל נזק שייגרם לה כתוצאה מביצוע ההסכם.
השעיה / ביטול ההסכם	היה ומסיבה כלשהי לא ניתן יהיה לקלוט פסולת בתחנת המיון, תהיה גרין נט פטורה מכל פיצוי/ תשלום למזמין בגין הפסקת העבודה, וההסכם יושעה עד לחידוש העבודה. הופסקה קליטת הפסולת בתחנה לתקופה שנקבעה בהסכם (בין 15 ל-30 ימים, למעט מניעה בגין כוח עליון), יהיה המזמין רשאי להודיע לחברה על ביטול ההסכם.

1.9.5.3.2. <u>התקשרויות עם עיריית ירושלים</u>

א. **הסכם עיקרי**

ביום 24 במרץ 2013 התקשרה חברת גרין נט עם עיריית ירושלים בהסכם בלעדי לקבלת שירותי טיפול בפסולת הכוללים: קליטה, מיון, הפרדה והטמנה או מחזור (לפי העניין) של כל הפסולת העירונית באמצעות מפעל עטרות (להלן: "**ההסכם עם עיריית ירושלים**" או "**ההסכם**" או "**ההסכם העיקרי**"). להלן יתוארו תנאיו העיקריים של ההסכם עם עיריית ירושלים:

מהות ההתקשרות	עיריית ירושלים העניקה לגרין נט, באופן בלעדי, את הטיפול בכל הפסולת העירונית לרבות הקמת ותפעול המפעל בעטרות ולאחר הקמה כאמור קליטה ומיון של כל הפסולת העירונית אשר תועבר ותשונע למפעל בעטרות על ידי עיריית ירושלים (שינוע הפסולת הינו באחריותה הבלעדית של עיריית ירושלים). השירותים כוללים מיון, הפרדה ופינוי (עד מסירתה להטמנה באתר לסילוק פסולת כולל תשלום כל סכום היטל הטמנה שיידרש) של כל הפסולת העירונית. במסגרת מתן השירותים תישא גרין נט באחריות המלאה והבלעדית לבצע על חשבונה על מנת ששירותי הטיפול בפסולת יתבצע ברמה וביעילות גבוהה ומבלי שתהיה זכאית לתוספת תמורה בגין כך. בנוסף התחייבה גרין נט לעמוד ביעדי מחזור שהמשרד להגנת הסביבה יטיל על עיריית ירושלים עד לשיעור של 50% מחזור מכמות הפסולת העירונית המטופלת במפעל בעטרות.
תקופת ההתקשרות	תקופת ההתקשרות הינה למשך 5 שנים מיום 22 במרץ 2015. עיריית ירושלים תהא רשאית להאריך את תקופת ההסכם בתקופה או תקופות נוספות של עד 60 חודשים (5 שנים). אי הארכת תקופת ההסכם לתקופה שתפחת מ-24 חודשים תזכה את גרין נט בפיצוי מוסכם כקבוע בהסכם עם עיריית ירושלים. בתום תקופת ההתקשרות תהיה זכאית גרין נט להמשיך ולהפעיל את מפעל עטרות על פי שיקול דעתה הבלעדי.
אי קיום יחסי עובד מעביד	גרין נט הינה קבלן עצמאי ולא מתקיימים ו/או יתקיימו בינה לבין עיריית ירושלים יחסי עובד מעביד.

67 ביחס להתקשרות אחת נקבע כי ככל שהמשרד להגנת הסביבה יעניק למזמין מענקים ו/או תקבולים כספיים בקשר עם הפסולת גרין נט תהיה זכאית ל-70% מאותם מענקים ו/או תקבולים ומזמין יהיה זכאי ל-30% מאותם מענקים ו/או תקבולים (להלן: "**תוספת המענקים**"). לעניין זה יובהר, כי תוספת המענקים הינה בנוסף לתמורה על פי ההסכם.

68 גוף מוכר מוגדר בחוק להסדרת הטיפול באריזות, תשע"א-2011 (להלן: "**חוק האריזות**") כחברה שהוכרה על ידי האחראי על תחום האריזות במשרד להגנת הסביבה, כגוף שאחראי לקיום חובות יצרנים או יבואנים לפי חוק האריזות.

תמורה	תמורת קליטת הפסולת העירונית תשלם עיריית ירושלים לגרין נט סכום קבוע שהוגדר בהסכם לכל טון אשפה שייקלט על ידי גרין נט במפעל עטרות (להלן: "**מחיר הקליטה**"). מחיר הקליטה הינו צמוד למדד המחירים לצרכן, מדד המחירים הסיטוניים ולהיטל ההטמנה לפסולת מעורבת ביתית בשיעורים כפי שנקבעו בהסכם עם עיריית ירושלים. בנוסף, גרין נט התחייבה כי מחיר הקליטה לעיריית ירושלים יהיה נמוך בסכום מסוים מכול מחיר קליטה אחר שישולם על ידי רשות מקומית אחרת לגרין נט. בהסכם נקבעו מקרים נוספים בהם מחיר הקליטה יופחת וזאת בהתקיים תנאים מסוימים שפורטו בהסכם לרבות הנחת כמות ככל שהפסולת שתיקלט תהיה גבוהה מהכמות הנקובה בהסכם. לפרטים אודות הכנסות מעיריית החברה מעיריית ירושלים ראה סעיף 1.9.5.2 לעיל. לפרטים אודות הסכם פשרה שנחתם בין גרין נט לבין עיריית ירושלים ראה ס"ק ב' להלן.
זכויות בתוצרי המחזור	מעת קליטת הפסולת במפעל בעטרות, הפסולת ותוצרי המחזור יהיו בבעלות גרין נט בלבד וגרין נט תהיה זכאית למכור את תוצרי המחזור ולקבל תמורה בגינם (למעט ביחס להסכם עם גוף מוכר בהתאם לחוק אריזות, תשע"א-2011).
סיום החוזה	ההסכם קובע מקרים המעניקים לעיריית ירושלים זכות לסיים את החוזה אף לפני תום תקופת ההתקשרות בקרות מקרים המונעים את הפעלת המפעל בעטרות (כגון ניתן צו פירוק / צו כינוס נכסים / צו להקפאת הליכים / הסדר נושים וכדומה לגרין נט; גרין נט הפרה הפרה יסודית של ההסכם; הוטל עיקול על נכסי גרין הפוגע ביכולות של גרין נט לקיים את ההסכם; גרין נט שעבדה או המחתה או הסבה את ההסכם ללא אישור עיריית ירושלים וכדומה). בנוסף, ההסכם קובע כי ככל שבתום תקופת ההתקשרות עיריית ירושלים לא מימשה את אופציית הארכה, גרין נט תהיה זכאית לפיצוי הקבוע בהסכם. כן הוסכם כי עיריית ירושלים תהיה רשאית לסיים את החוזה אף לפני תום תקופת ההתקשרות אך לא לפני תום 30 חודשים ממועד תחילת ההתקשרות מכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לתשלום פיצוי מוסכם אשר נקבע בהסכם.
ערבויות	במועד ההתקשרות בהסכם העמידה גרין נט לעיריית ירושלים ערבות ביצוע להבטחת התחייבויותיה להקמת המפעל בעטרות. ערבות זו פקעה במועד הפעלת המפעל בעטרות. בנוסף, לאחר הפעלת המפעל בעטרות העמידה גרין נט לעיריית ירושלים ערבות חברה בסכום לא מהותי לחברה להבטחת מילוי כל התחייבויותיה על פי ההסכם.
איסור הסבת ההסכם ושינוי בבעלי מניות	גרין נט אינה רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר לאחר את זכויותיה ו/או חובותיה מכוח ההסכם, ללא קבלת אישור מראש ובכתב (למעט העברת שליטה בין בעלי המניות בגרין נט כפי שהיו במועד ההתקשרות בהסכם). גרין נט רשאית לשעבד את זכויותיה מכוח ההסכם לטובת גוף מממן לשם קבלת מימון לצורך הקמת המפעל בעטרות. כמו כן, ההסכם קובע כי העברת שליטה בגרין נט (51%) טעונה אישור של עיריית ירושלים מראש ובכתב אשר לא יכולה לסרב להעברה אלא מטעמים סבירים.
אחריות וביטוח	ההסכם כולל התייחסות כי כל צד להסכם יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בגין מתן השירותים (גרין נט) או בגין שינוע הפסולת למפעל בעטרות (עיריית ירושלים). כל צד להסכם התחייב לפצות בגין נזק שנגרם לצד השני אשר נבע מאחריותו על פי ההסכם. ההסכם כולל דרישה לעריכת ביטוחים שונים על ידי גרין נט לרבות ביטוח חבות מעביד, וביטוח צד ג'.

ב. **הסכם פשרה**

בין גרין נט לבין עיריית ירושלים נתגלעו מחלוקות בקשר עם יישום ההסכם ובעיקר בקשר עם התמורה על פי ההסכם אשר בעטיין עתרו הצדדים לו לביהמ"ש המחוזי בירושלים. עיקר המחלוקת, נבעה מכך שההסכם לא כלל מנגנון פיצוי בגין שינויים (התייקרויות) אשר יכול ויתקיימו בתשומות ההפעלה של המתקן, למעט שינויים בהיטל ההטמנה, בעוד שלאחר הקמת המתקן, בשל שינויים חקיקתיים בקשר לרישוי העסקים העוסקים בטיפול בחומרים אורגניים, נסגרו מרבית מתקני הטיפול בחומרים אורגניים דבר אשר גרם להתייקרות משמעותית בטיפול חומרים אורגניים במפעל. לאור זאת, גרין נט דרשה מהעירייה לפצותה בגין ההתייקרות כאמור. במסגרת יישוב המחלוקות בין הצדדים, ביום 9 באפריל 2017 התקשרו גרין נט ועיריית ירושלים בהסכם פשרה כנגד סילוק סופי ומוחלט של כל טענות גרין נט וכנגד סילוק סופי ומוחלט של הדרישות הכספיות של עיריית ירושלים (להלן: "**הסכם הפשרה**"). ביום 10 במאי 2017 קיבל הסכם הפשרה תוקף של פסק דין. להלן יתוארו עיקרי ההבנות שהושגו במסגרת הסכם הפשרה:

תשלום מענקים מותנים וסיוע ברכישת מכולות	(1) במהלך תקופת ההתקשרות על פי ההסכם העיקרי (ללא תקופת האופציה), כמפורט בס"ק א' לעיל, גרין נט תהא זכאית אך ורק לתשלומים הנוספים הנקובים בהסכם הפשרה וכן לתשלום התמורה הנקובה בהסכם העיקרי ללא כל שינוי או הגדלה וגרין נט לא תהיה זכאית לטעון טענות בדבר התאמת התמורה. (2) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי בכפוף לקבלה בפועל בעיריית ירושלים של מענקים כספיים ייעודיים בגין מחזור מהמשרד להגנת הסביבה, עיריית ירושלים התחייבה לשלם לגרין נט תשלומים שנתיים כמפורט להלן: (א) סכומים שיתקבלו בפועל בעיריית ירושלים (ככל שיתקבלו) מכוח "קול קורא" 6630 עד לסך של 8 מיליון ש"ח בשנה בגין השנים 2016 עד 2019 כן עד לסך של 2 מיליון ש"ח בגין הרבעון הראשון לשנת 2020. מובהר בזאת כי הזכאות לקבלת כספים הינה מכוח "קול קורא" 6630 ולא מכוח כל "קול קורא" אחר ובלבד שכספים אלו יתקבלו בעיריית ירושלים.

(ב) בכפוף לקבלה בפועל בעיריית ירושלים של מענק כספי ייעודי מהמשרד להגנת הסביבה, התחייבה העירייה לשלם לגרין נט את התשלומים המפורטים להלן: בגין השנים 2017 עד 2019 סך שנתי של עד 4 מיליון ש"ח, בגין הרבעון הראשון לשנת 2020 סך של עד 1 מיליון ש"ח. זכותה של גרין נט לקבלת הכספים האמורים יחולו גם במידה וכספים אלו יתקבלו בעיריית ירושלים לאחר תקופת ההתקשרות עם גרין נט ובכפוף לכך שגרין נט קיימה את התחייבויותיה על פי ההסכם העיקרי.

בהתאם להסכם הפשרה הסכום השנתי כאמור בס"ק (א) ו-(ב) בגין השנים 2016-2019 לא יעלה על סך של 12 מיליון ש"ח. לעניין זה יצוין, כי אם וככל שהמענק העיתי לא יתקבל בעיריית ירושלים במלואו ו/או במועד של אותה שנה ואם וככל שיתקבלו כספים מכוח "קול קורא" 6630 מעל לסך של 8 מיליון ש"ח, תשקול העירייה בחיוב הסתה של הסכום בין המקורות התקציביים לטובת התשלום העיתי האמור בס"ק (ב) לעיל, ובלבד שהסכום השנתי לא יעלה על סך של 12 מיליון ש"ח כאמור לעיל.

(ג) סיוע מיוחד בשינוע פסולת - בהתאם למצגי ולהתחייבויות של גרין נט מוסכם כי עיריית ירושלים תסייע לגרין נט ברכישת 60 מכולות רכבת להובלה ברכבת ישראל ובלבד שסכום הסיוע לא יעלה על סך של 2.1 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). התשלום לגרין נט בגין רכישת המכולות, לאחר שירכשו על ידי גרין נט בפועל, יעשה על דרך של הקדמת תשלומים על חשבון התשלום החודשי. ככל שעד תום תקופת ההתקשרות וככל שגרין נט תעמוד בכל התחייבויותיה כלפי עיריית ירושלים, תהפוך הקדמת התשלום למענק והוא יתווסף לתשלומי התמורה החודשית.

לעניין זה יצוין, כי קבלת המענקים מהמשרד להגנת הסביבה (הן ביחס לקול קורא 6630 והן ביחס למענקים נוספים ככל שיהיו) הינם בשיקול דעת המשרד להגנת הסביבה בלבד, ולפיכך אין ודאות כי סכומים אלו יתקבלו בפועל וכי ככל שסכומים אלו לא יתקבלו לגרין נט לא תהיה כל טענה כלפי העירייה בעניין זה.

בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה גרין נט דיווחה על שיפור ניכר בנתוני כמויות חומרי ההשבה והמחזור. על פי הוראות הקול הקורא, השיפור (נכון למועד הדוח) מזכה את עיריית ירושלים בסכומי המענקים לשנים 2016 ו-2017.

בהתאם למערך ההסכמים עם העירייה (ההסכם העיקרי והסכם הפשרה כאמור לעיל) עם העירייה והזכאות מכוח קול קורא כאמור לעיל, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים הכנסות בסך של כ-10.3 מיליון ש"ח לכל אחת מהשנים 2016 ו-2017. יחד עם זאת, לאחר תאריך הדוח המשרד להגנת הסביבה הודיע לעיריית ירושלים כי סך המענק אשר ישולם לה בגין שנת 2016 הינו בסך של כ-8.8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן: "**סכום המענק בגין שנת 2016**"). למיטב ידיעת החברה, עיריית ירושלים פנתה למשרד בהשגה על כספי המענקים שהתקבלו בידה כאמור בטענה שהקיזוז שבוצע על ידי המשרד להגנת הסביבה סותר את הוראות הקול קורא והתכלית שביסודו. החברה בהתבסס על חוות דעת משפטית, בדעה שהעירייה זכאית לקבל את מלוא כספי המענקים ומכאן שגם החברה זכאית להם בהתאם להוראות הסכם הפשרה המתוארים לעיל, כפי שנרשמו בספרי החברה בשנים 2016 ו-2017, במידה גבוהה של ודאות וזאת לאור היקף המחזור שביצעה בשנים אלו ולאור הוראות הקול הקורא והסכם הפשרה. נכון למועד פרסום הדוח, טרם התקבלה תגובת המשרד להגנת הסביבה להשגה כאמור.

בנוסף לאמור לעיל, ביום 19 במרץ 2018 עיריית ירושלים הודיעה לחברה על כוונתה לבצע קיזוז מסכום המענק בגין שנת 2016 בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בטענות אשר עיקריהן מפורטות בביאור 22א(א) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה (להלן: "**הסכום שקוזז**" ו-"**טענות הקיזוז**"). החברה שוללת את טענות העירייה והיא פועלת למיצוי זכויותיה (באמצעות באי כוחה) מול העירייה (לרבות בפנייה לערכאות) לקבלת הסכום שקוזז וכן סך של כ-1.25 מיליון ש"ח עקב נזקים שנגרמו לחברה במהלך מתן השירותים לעירייה (להלן: "**הסכום הנוסף**"). להערכת החברה ויועציה המשפטיים, בכל הנוגע להגשת תביעה כנגד העירייה לקבלת הסכום שקוזז, ללא כל נימוק או הפעלת שיקול דעת מנהלי, קיימת סבירות גבוהה (highly probable), שהתביעה תתקבל. באשר לתביעה לקבלת הסכום הנוסף, אזי בנסיבות שתוארו בביאור 22א(א) לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה, החברה ויועציה המשפטיים סבורים כי סיכוייה לא מבוטלים. לפיכך, החברה לא ביצעה כל הפרשה או התאמה בגין סכומים אלה.

לעניין זה יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, התקבל מהעירייה סך של כ-7.1 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות האמור לעיל בקשר עם הכרת החברה בגין סכום המענק בגין השנים 2016 ו- 2017 ואודות טענות הקיזוז של העירייה וטענות החברה ראה באור 22א(א) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

האמור לעיל בדבר הערכות החברה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך אשר מבוסס על הערכות, ניסיון החברה וכן ביחס לסכום המענק בגין שנת 2016 וטענות הקיזוז על יעוץ משפטי שקיבלה החבה. הערכת החברה עשויה שלא להתממש אם וככל שעיריית ירושלים לא תקבל בפועל את המענקים מהמשרד לאיכות

	הסביבה ו/או תקבל סכומים מופחתים מהסכומים האמורים לעיל ו/או ככל שטענותיה המשפטיות של החברה יידחו על ידי הערכאות המוסמכות לכך. לפיכך אין כל ודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש הערכת החברה עשויה להשתנות אף באופן מהותי.
אי הפחתת התמורה על פי ההסכם העיקרי	אם וככל שגרין נט תעמוד בהתחייבויותיה על פי ההסכם העיקרי והסכם הפשרה ובהתאם להתחייבויותיה של גרין נט שלא לקלוט פסולת ו/או ליתן שירות לרשות אחרת בכמות שלא תאפשר לה להתמודד עם מתן השירות לעיריית ירושלים, הסכימה עיריית ירושלים שלא לדרוש הפחתות מחיר מסוימות שנקבעו בהסכם העיקרי.
ויתור על טענות	הסכם הפשרה כולל את כל הסכמות של הצדדים וכל אחד מהצדדים מוותר על תביעות וטענות שפורטו בהליכים המשפטיים שהצדדים היו צד להם.

1.9.5.4 <u>הסכמים עם לקוחות לשיווק תוצרי מחזור</u>

כאמור לעיל, לחברה לקוחות מקומיים ולקוחות מחו"ל להם החברה משווקת את תוצרי המחזור שלה (כגון נייר, פלסטיק, מתכות ואל מתכת). ההסכם סטנדרטי לפיו גרין נט תמכור ללקוח תוצרי מחזור בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בתמורה קבועה אשר לרוב הינה צמודה בשיעור מסוים למדד הרלוונטי (כגון מחירי הנייר, מדד המחירים הסיטוניים וכדומה) ובלבד ששיעור השינוי השנתי בתמורה כתוצאה מההצמדה האמורה לא יעלה או יפחת משיעור מסוים שנקבע בהסכם (לרוב 10%). ההסכם הינו לתקופה קצובה לפיו בכל חודש יערכו סיכום של כמות הפסלות שהועברה ובגינה ישלם הלקוח סכום קבוע כפול כמות הפסולת החודשית.

בנוסף, גרין נט התקשרה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**התאגיד**") במסמך ההבנות מיום 16 במרץ 2016 המסדיר את האופן בו תתוגמל גרין נט על ידי התאגיד בגין פעילות מחזור של בקבוקי פלסטיק, פחיות ובקבוקי זכוכית. התגמול המוסדר במסמך ההבנות מוענק לגרין נט בין אם מעבירה את תוצרי המחזור לתאגיד עצמו, ובין אם היא מעבירה אותם למפעלי מחזור בארץ ובחו"ל – ובלבד שדיווח מסודר מועבר לתאגיד בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

1.9.6 **<u>שיווק והפצה</u>**

החברה התקשרה עם מספר רשויות מקומיות (אשר העיקרית שבהן הינה עיריית ירושלים) במטרופולין ירושלים לצורך קליטה, מיון ומחזור הפסולת העירונית שלהן. החברה פועלת להתקשר עם רשויות נוספות במטרופולין ירושלים. השיווק של שירותי החברה בתחום זה נעשה על ידי גרין נט. לאור העובדה כי כושר הייצור של המפעל בעטרות הינו מוגבל ונכון למועד דוח זה כושר הייצור קרוב לתפוקתו המלאה (בין היתר היות שההסכם עם עיריית ירושלים בתוקף עד חודש מרץ 2020) היכולת של גרין נט להתקשר עם לקוחות חדשים הינה מוגבלת (לפרטים אודו כושר הייצור של החברה ראה סעיף 1.9.10 להלן). בנוסף, גרין נט התקשרה עם מספר לקוחות למכירת תוצרי המחזור שלה והיא פועלת על מנת להרחיב את מעגל הלקוחות שלה.

1.9.7 **<u>צבר הזמנות</u>**

צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום זה ליום 31 בדצמבר 2017 מסתכם לסך של כ-287,963 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-403,301 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016. לעניין זה "**צבר הזמנות**" משמעו - הזמנות מחייבות, אשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

	עיתוי משוער להכרה בהכנסה	צבר הזמנות סמוך למועד הדוח	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2017
שנת 2018	רבעון 1	-	31,996
	רבעון 2	31,996	31,996
	רבעון 3	31,996	31,996
	רבעון 4	31,996	31,996
שנת 2019		127,983	127,983
שנת 2020 ואילך		31,996	31,996
סה"כ		255,967	287,963

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 ההסכמים הקיימים נכון למועד דוח זה בהנחה כי תקופת ההתקשרות המקורית על פי כל אחד מההסכמים לא תוארך (לרבות ביחס לתקופות האופציה הנקובות בהסכמים) ומבוססת על הכמות הפסולת המינימלית שתיקלט במפעל כפי שנקובה בכל אחד מההסכמים הרלוונטיים

(יצוין כי צבר ההזמנות לא כולל הערכות בדבר מכירת תוצרי מחזור). לפיכך אין ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא.

1.9.8 **תחרות**

לפרטים ראה סעיף 1.9.1.5 לעיל.

1.9.9 **עונתיות**

ניכר כי במועדים בהם יש חגים יהודיים ו/או מוסלמים כמות הפסולת המגיעה אל המפעל בעטרות הינה גדולה יותר.

1.9.10 **כושר ייצור**

כושר הייצור של המפעל בעטרות הינו כדלקמן:

	כושר ייצור מקסימלי	כושר ייצור מנוצל בפועל
ייצור לשעה	70 טון לשעה	70 טון לשעה
מיון פסולת יומית	1,500 טון	כ- 1,420 טון
מיון פסולת שנתית	450,000 טון	כ-430,000 טון
קיבולת בור קבלה	2,000 טון	2,000 טון
קיבולת בור הטמנה	600 טון	600 טון
קיבולת בור אורגני	1,000 טון	1,000 טון

1.9.11 **רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים**

1.9.11.1 הסכם שכירות בעטרות

ביום 19 בינואר 2011[69] התקשרה גרין נט עם צד שלישי בהסכם שכירות (להלן ובהתאמה: "**המשכיר**" ו-"**הסכם השכירות**") לפיו המשכיר ישכיר לגרין נט מבנה ומגרש הנמצא באזור עטרות הידוע כחלק מחלקות 122, 146, 188, 192 בגוש 30601 וחלק מחלקות 44, 46 ו-47 בגוש 30602 (להלן: "**הנכס**"). להלן יתוארו עיקרי הסכם השכירות:

א. תקופת השכירות – תקופת השכירות הינה ל-5 שנים מיום שתחילתם ביום 1.2.2013 (להלן: "**תקופת השכירות**"). לגרין נט קיימת האופציה להאריך את תקופת השכירות בהודעה מראש בת 120 ימים למשכיר לשתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת (להלן: "**תקופות האופציה**"). גרין נט רשאית לסיים את תקופת השכירות, בכל עת, בהודעה מראש של 6 חודשים או מידית במקרה של הפרה יסודית שלא תוקנה על ידי המשכיר. המשכיר יהיה רשאי לקצר את תקופת השכירות רק במקרה של הפרה יסודית על ידי גרין נט שלא תוקנה תוך 7 ימים. המשכיר יהיה רשאי למכור את הנכס ובלבד שהרוכש החדש יכבד את הוראות הסכם השכירות.

ב. תמורה ובטחונות – גרין נט תשלם למשכיר בתקופת השכירות ובתקופות האופציה ולרבות דמי שכירות חודשיים קבועים (שאינם מהותיים לחברה) אשר צמודים למדד המחירים לצרכן. להבטחת התמורה ותשלום כל הוצאות גרין נט על פי הסכם השכירות, הפקידה גרין נט ערבות בנקאית אוטונומית לטובת המשכיר בסכום שאינו מהותי לחברה.

ג. ההסכם כולל הוראות נוספות המקובלות בהסכם שכירות לרבות מנגנון זכות סירוב ראשונה לגרין נט במקרה שבו המשכיר יחליט למכור את הנכס (כולו או חלקו) (במקרה שבו גרין נט לא תממש את זכות הסירוב דמי השכירות יוגדלו בשיעור שנקבע בהסכם השכירות).

1.9.11.2 לפרטים אודות הרכוש הקבוע של החברה בתחום זה ראה באור 14 לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

1.9.12 **חומרי גלם וספקים**

1.9.12.1 חומרי גלם

---

[69] במועדים שונים התקשרה גרין נט עם המשכיר בתוספות להסכם השכירות.

נכון למועד דוח זה, חומר הגלם העיקרי בתחום פעילות זה הינה פסולת ביתית מאזור מטרופולין ירושלים. כמו כן, אם וככל שאתר הפסולת היבשה בראש העין יחל לפעול חומר הגלם הנוסף יהיה פסולת יבשה מאזור ראש העין.

1.9.12.2 ספקים

גרין נט נוהגת להתקשר עם ספקים ונותני שירותים לצורך תפעול, תחזוקת המפעל ושינוע פסולת. ספקיה העיקריים של גרין נט הינם אתר סילוק הפסולת אפעה (שהינו אתר הטמנת הפסולת העיקרי במדינת ישראל בכללותה) וכן ספקי שירותי פינוי פסולת (שאינה ממוחזרת) המפנים את הפסולת לאתרי הטמנה או אתרי קומפוסט.

להלן יתוארו עיקרי ההסכמים עם הספקים של גרין נט:

	פינוי פסולת	**אתרי סילוק פסולת**
מהות ההתקשרות	גרין נט קשורה בהסכמים עם מספר ספקים לקבלת שירותי פינוי פסולת (להלן: "**ספקי השינוע**" או "**הספקים**" לפי העניין) באופן קבוע. ההסכמים כוללים התחייבות של הספקים לשנע פסולת מעורבת,[70] ממוינת או שלא ממוינת, מתחנת המיון של גרין נט בעטרות לאתרי סילוק הפסולת. שינוע הפסולת נעשה באמצעות משאיות, אשר נשקלות בכניסתן וביציאתן מתחנת המיון, כאשר ההפרש בין השקילות מהווה ראיה מכרעת לכמות הפסולת שהעבירה גרין נט לאתר הסילוק בכל הובלה, והוא מהווה את הבסיס הבלעדי לחישוב התמורה בגין השירותים.	גרין נט קשורה בהסכמים עם מספר אתרי סילוק פסולת (להלן: "**אתרי הסילוק**"), אליהם מעבירה גרין נט את הפסולת אשר ממוינת בתחנת המיון בעטרות. סוג הפסולת המועברת לכל אחת מהאתרים מוגדר במסגרת ההסכם, ועל גרין נט מוטלת האחריות לוודא הגעתה של הפסולת המוגדרת בלבד לכל אחד מהאתרים. המשאיות המשנעות את הפסולת לאתרי הסילוק נשקלות בהגיען לאתרים ונשקלות שוב בצאתן לאחר פריקת הפסולת – הפער בין השקילות מהווה ראיה מכרעת לכמות הפסולת שהעבירה גרין נט לאתר הסילוק בכל הובלה, והוא מהווה את הבסיס הבלעדי לחישוב התמורה בגין השירותים.
תקופת ההתקשרות	תקופת ההתקשרות הינה למשך 60 חודשים (5 שנים) ממועד חתימת ההסכם עם ספק השינוע.	מדובר בהסכמים ארוכי טווח, הנחתמים לתקופה של שנה ומתחדשים אוטומטית בכל שנה. כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לכדי סיום בהודעה מראש, של בין 14 ל- 60 לפני תום תקופת ההתקשרות. במצב בו תהא מניעה לקלוט פסולת במטמנה לתקופה כלשהי או לצמיתות – יבוא ההסכם לכדי סיום במועד המניעה.
ביטול החוזה	במסגרת ההסכמים מוגדרות עילות ביטול שגרתיות (כגון: הפרות יסודיות, הפרות חוזרות ונשנות, כניסה להליכי חדלות פירעון וכיו"ב) המקנות לגרין נט את הזכות לבטל את ההסכם במתן הודעה לספקים.	---
אי קיום יחסי עובד מעביד	ספקי השינוע הינם קבלנים עצמאיים ולא מתקיימים ו/או יתקיימו בינם לבין גרין נט יחסי עובד מעביד.	---
תמורה	תמורת שינוע הפסולת תשלם גרין נט לספקים סכומים קבועים שהוגדרו בכל אחד מההסכמים, ביחס לכל טון אשפה, כאשר לעיתים סוגים שונים של פסולות יתומחרו באופן שונה, ולעיתים התמחור יתבסס על סה"כ כמויות הפסולת שישונעו, ללא תלות בסוג הפסולת (להלן: "**מחיר הבסיס**" או "**התמורה**" לפי העניין). התמורה על פי רוב צמודה להיטל ההטמנה ולמדד המחירים לצרכן, ולעיתים גם למדד המחירים הסיטוניים. בנוסף, צמודה התמורה גם למחירי החול.	תמורת מסירת הפסולת משלמת גרין נט לאתרי הסילוק סכום שנקבע מראש לכל טון פסולת (להלן: "**המחיר**"). הסכום האמור צמוד למדד המחירים לצרכן, ומתווספים אליו היטל הטמנה ומע"מ כדין – לפי שיעורם במועד התשלום.
ערבון	להבטחת ביצוע כל ההתחייבויות הספקים, שומרת בידיה גרין-נט, לאורך כל תקופת ההתקשרות סכום קבוע (שאינו מהותי לחברה) מתוך התמורה המגיעה לספק השינוע על פי ההסכם. סכום העירבון משולם לספק השינוע במועד התשלום האחרון. גרין נט רשאית לקזז מסכום העירבון כל סכום המגיע לה מספק השינוע, והיא רשאית לעכב בידיה כל סכום שמגיע לספק השינוע על מנת להשלים את סכום העירבון לסכום הקבוע שנקבע.	להבטחת התשלומים וההתחייבויות של גרין נט במסגרת ההסכמים, היא נדרשת להפקיד בידי אתרי הסילוק ערבויות של חברות האם, אשר יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן ויוותרו בתוקף לכל אורך תקופת ההתקשרות.
פיצויים מוסכמים	ההסכם כולל לרוב הוראות באשר להפרות	ההסכמים כוללים הוראות בדבר פיצויים

70 פסולת מעורבת מוגדרת בתוספת לחוק שמירת הנקיון, תשמ"ד-1984 באופן הבא: "פסולת מוצקה, מכל מקור שהוא, לרבות ממשק בית, מבית עסק, מתעשייה או מחקלאות, המכילה מרכיבים אורגניים ואנאורגניים מעורבים, כגון שאריות מזון, אריזות פלסטיק או גזם, ואשר אינה מכילה חומר מסוגן, ולמעט גניזה".

	פינוי פסולת	אתרי סילוק פסולת
	שונות של הוראות ההסכם, אשר מקימות לגרין-נט זכות לקבלת פיצוי מוסכם בסכום משתנה.	מוסכמים במקרים בהם הפסולת שהועברה לאתר הסילוק הינה פסולת חריגה, אשר אין אפשרות לפרוק באותו האתר. הפיצוי המוסכם בגין מסירת פסולת חריגה אינו דורש הוכחת נזק, ואליו מתווספות גם הוצאות הטיפול והשינוע שיידרשו מאתר סילוק הפסולת לטובת הטיפול בפסולת החריגה.
אחריות וביטוח	הספקים נושאים באחריות כלפי גרין-נט וכל גורם אחר, ביחס לכל נזק לגוף ו/או לרכוש, בגין מעשה ו/או מחדל בקשר (ישיר או עקיף) עם ביצוע ההסכם. ההסכם כולל דרישה לעריכת ביטוחים שונים על ידי הספקים, לרבות ביטוח צד ג', ביטוח חבות מעבידים, ביטח אחריות מקצועית, ביטוחי רכב וכיו"ב.	גרין-נט נושאת באחריות כלפי אתרי פינוי הפסולת וכל גורם אחר וכל גורם אחר, ביחס לכל נזק לגוף ו/או לרכוש, בגין מעשה ו/או מחדל בקשר (ישיר או עקיף) עם ביצוע ההסכם. ההסכם כולל דרישה לעריכת ביטוחים שונים על ידי גרין נט, לרבות ביטוח צד ג', ביטוח חבות מעבידים, ביטח אחריות מקצועית, ביטוחי רכב וכיו"ב.
זכויות בתוצרי המחזור	---	מעת קליטת הפסולת באתר ייצור הקומפוסט (להלן: "**האתר**"), הפסולת ותוצרי המחזור עוברים לבעלות האתר. אין בהעברת הבעלות, בכדי לגרוע מאחריות גרין נט לגבי הפסולת לפי כל דין.[71]

לאור העובדה כי אתר ההטמנה אפעה הינו אתר הטמנת הפסולת העיקרי בישראל, לגרין נט יש תלות באפעה. גרין נט פועלת לצמצום התלות באתר ההטמנה אפעה על ידי צמצום הפסולת להטמנה (ראה לעניין זה גם סעיף 1.9.4 לעיל וסעיף 1.9.16 להלן), וכן במקרה הצורך הטמנה באתרי הטמנה אחרים.

בנוסף, לאור העובדה כי עלויות שינוע פסולת לאתר ההטמנה הינן גבוהות יחסית, לגרין נט ישנה תלות בספקים המשנעים לה פסולת. נכון למועד דוח זה, לגרין נט יש שלושה ספקי שינוע פסולת (בעבר היה ספק אחד) והיא פועלת כל העת להרחבת מספר הספקים וזאת על מנת לצמצם את התלות בהם.

להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים חיצוניים לקבוצה עיקריים לשנים 2016 ו-2017 (אלפי ש"ח) מתוך כלל הרכישות מספקים בתחום הפעילות:

ספק/נותן שירותים	ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2016	
	סך הרכישות מהספק	שיעור מכלל הרכישות מספקים בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	שיעור מכלל הרכישות מספקים בתחום הפעילות
אתרי סילוק פסולת	56,126	65%	52,245	63%
ספקי שינוע פסולת	18,084	21%	18,168	22%

1.9.13 **<u>מימון</u>**

1.9.13.1 <u>הסכם אשראי עם בנק</u>

ביום 4 בספטמבר 2017 התקשרה גרין נט עם בנק מקומי (להלן בס"ק זה: "**הבנק**") בהסכם להעמדת אשראי בסך מצטבר של כ-47 מיליון ש"ח אשר ישמש בעיקרו למימון מחדש של ההלוואה קודמת[72], בכפוף לקיום תנאים מסוימים, עמידת גרין נט באמת מידה פיננסית והתחייבות לנחיתות הלוואות בעלי עניין. להלן יתוארו תנאי מסגרת האשראי:

1. הבנק העמיד את האשראי לזמן ארוך על סך של 40 מיליון ש"ח לתקופה של 7 שנים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים בתוספת 1.7% (שיעור הריבית האפקטיבית הינו 3.35%. קרן והריבית בגינה נפרעות בתשלומים חודשיים שווים החל מחודש ספטמבר 2017 (לוח שפיצר).

71 יצוין כי האמור בסעיף "זכויות בתוצרי המחזור" אינו רלוונטי למטמנות, אלא לאתר ייצור הקומפוסט בלבד.

72 לפרטים אודות ההלוואה הקודמת ראו סעיף 6.9.13.1 לתשקיף החברה המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2. <u>אמת מידה פיננסית</u> - המנה המתקבלת מחלוקת ה- EBITDA[73] לשירות החוב[74] לא יפחת מ – 1.1. אמת המידה הפיננסית תיבחן אחת לשנה על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים של גרין נט. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 גרין נט עומדת באמת המידה הפיננסיות כמפורט להלן: ה-EBITDA הינו 19,366; שירות החוב הינו 6,505; היחס בין ה-EBITDA לשירות החוב הינו 2.98.

2. <u>נחיתות והכפפת הלוואות בעלים</u> – עד לסילוק ופירעון כל האשראים לבנק כל הלוואות הבעלים (מכל סוג שהוא) יחשבו לנחותות ונדחות אחרי האשראים, <u>בכפוף</u> לזכות גרין נט לבצע כל אחת מהפעולות המנויות להלן (אשר תפקע במקרה של הפרה מצד גרין נט לבנק):

(א) לפרוע הלוואות בעלים שהועמדו עובר לחתימה על כתב ההתחייבות כלפי הבנק (להלן: "**כתב ההתחייבות**") ו/או לחלק דיבידנד בכל סכום שהוא, בהתקיים שני תנאים מצטברים: (1) סך ההון העצמי בתוספת יתרת הלוואות הבעלים[75] נכון למועד הפירעון הרלבנטי (לאחר הפירעון), גבוה מ-15 מיליון ש"ח; ו- (2) סך החוב הפיננסי נטו[76] יפחת מ-20 מיליון ש"ח; נכון למועד דוח זה, יתרת הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי דקל לגרין נט הסתכמו לסך של כ-8 מיליון ש"ח.

(ב) לשלם לבעלים[77] של גרין נט, במישרין ו/או בעקיפין, דמי ניהול בסך שלא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח לשנה (מצטבר). לשלם לבעלים, בגין שירותים ו/או מוצרים ו/או עבודות שבוצעו ובתנאי שאלו נובעים ממהלך העסקים השוטף ובוצעו בתנאי שוק או הוצאות משפטיות ששולמו על ידי בעלים עבור גרין נט.

(ג) לשלם לבעלים ריבית בגין הלוואות הבעלים הקיימות בשיעור שאינו עולה על השיעור השנתי של הריבית המשולמת על ידי גרין נט בגין האשראים, בתוספת מע"מ.

(ד) לפרוע הלוואות בעלים חדשות שהועמדו לגרין נט לאחר חתימת כתב ההתחייבות בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן: (1) לא אירע אירוע הפרה; (2) סך ההון העצמי של גרין נט בתוספת יתרת הלוואות הבעלים נכון למועד הפירעון הרלבנטי (לאחר הפירעון) (להלן: "**ההון המתוקן**") לא יפחת מ- 10 מיליון ש"ח. אולם, אם ההון המתוקן עלה על 15 מיליון ש"ח וגרין נט פרעה סכום כלשהו על חשבון הלוואות הבעלים הקיימות, בתנאי שסך ההון המתוקן (לאחר הפירעון) לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח.

3. בטחונות – נרשמו לטובת הבנק שעבודים להבטחת האשראי לרבות שעבוד צף מדרגה ראשונה, זכויות לפיצוי ו/או לשיפוי, שעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נפרע, שעבוד זכויותיה של גרין נט מכוח הסכם השכירות (המתואר בסעיף 1.9.11.1 לעיל), ערבות בלתי מוגבלת בסכום של י.ש. אחים יעקובי בע"מ (חברה בת 100% של החברה) וכדומה.

4. בכתב ההתחייבות נקבעו מקרים בהם הבנק יהיה רשאי להעמיד את האשראי לפירעון מידי ובכללם: אם תיכלל הערת עסק חי בדוחותיה של גרין נט; במקרה בו גרין נט תפר באופן מהותי את הסכם השכירות (המפורט בסעיף 1.9.11.1 לעיל) או שהסכם השכירות בוטל או חל שינוי לרעה בהסכם השכירות או גרין נט תידרש לפנות את הקרקע.

1.9.14 <u>הסכמים מהותיים</u>

1.9.14.1 <u>הסכם לרכישת 50% בגרין נט</u>

---

73 "**Ebitda**" לעניין זה משמעו - סכום המצטבר של הרווח התפעולי לפני הוצאות מסים והוצאות מימון (ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער ומטבע ועמלות) ועליות/ הפחתות ערך של נכסים מלאי ומוניטין על פי הדוחות הכספיים השנתיים של גרין נט, ובתוספת פחת והפחתות שנרשמו באותה תקופה. למען הסר ספק, ברווח התפעולי לא יכללו הכנסות והוצאות חד פעמיות, שאינן משקפות את מהלך העסקים הרגיל של החברה, כגון רווחי/הפסדי הון ורווחים/הפסדים משערוך אופציות לעובדים, רווחי/הפסדי שיערוך של נדלן להשקעה.

74 "**שירות החוב**" לעניין זה משמעו - סכום המצטבר על פי הדוחות הכספיים האחרונים של גרין נט של הוצאות המימון נטו בתוספת סכום החלויות השוטפות.

75 "**הון עצמי**" לעניין זה משמעו – בהתאם לכללים חשבונאיים המקובלים בישראל כפי שהוא מוצג בדוחות הכספיים של גרין נט.

76 "**חוב פיננסי נטו**" לעניין זה משמעו - סך כל החובות וההתחייבויות (לרבות מכוח ערבויות) של גרין נט לבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים כהגדרת המונח בחוק הסכמים בנכסים פיננסיים, תשס"ו–2006, אג"ח על כל סוגיו, כולל אג"ח להמרה וכן סכומים שגויסו בעסקאות אחרות ושמוגדרים כחוב פיננסי לפי כללי החשבונאות, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים. למען הסר ספק החוב הפיננסי נטו אינו כולל הלוואות בעלים.

77 "**בעלים**" לעניין זה משמעם – בעלי המניות של גרין נט, במישרין או בעקיפין ו/או תאגידים בשליטתם, קרוב של מי מהם, תאגידים בשליטתם ו/או צד אחר שיבוא במקומם או מטעמם.

החברה, באמצעות דקל, החזיקה עד לחודש יוני 2016 ב- 50% מהזכויות של חברת גרין נט ו-50% מהזכויות של חברת ד.ט גרין נט השקעות בע"מ (להלן: "**גרין נט השקעות**").

ביום 21 באפריל 2016 חתמה דקל על הסכם, שהיה מותנה בתנאים מתלים[78], לרכישת יתרת הזכויות (50%) של גרין נט ושל גרין נט השקעות (להלן ביחד: "**החברות**"), מצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "**המוכר**") בתמורה לסך של כ-10 מיליון ש"ח ובתמורה לתשלום הלוואות בעלים שהועמדו על ידי המוכר לגרין נט בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח אשר יירשמו בספרי גרין נט על שם דקל (להלן ביחד: "**התמורה**"). התמורה שולמה במלואה למוכר (לרבות ריבית בגינה שאינה מהותית לחברה) במועדים שונים עד לחודש ינואר 2017. ההסכם כולל התחייבות של המוכר ובעלי השליטה בו לאי תחרות לתקופה של 4 שנים ממועד השלמת העסקה. העסקה הושלמה, לאחר התקיימות התנאים המתלים, ביום 21 ביוני 2016. לפרטים נוספים ראה באור 5 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

1.9.14.2 <u>תמיכה מהמשרד להגנת הסביבה</u>

במסגרת תוכנית "קול קורא" 2011-32 בו זכתה גרין נט להקמת המפעל בעטרות, אושרה לגרין נט תמיכה מהמשרד להגנת הסביבה להקמת המפעל בעטרות סך של כ-17.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן: "**המענק**"). מתן המענק הותנה בקיום ההוראות של המשרד להגנת הסביבה, התכ"מ[79] והחשכ"ל[80] (לרבות קיום ההוראות שנקבעו בקול קורא, איסור הסבת פעילות הגוף הנתמך (גרין נט) (באופן חלקי או מלא) וכדומה) וכן בהעמדת ערבות בנקאית בסכום של 5% מסכום המענק (להלן: "**הערבות**"). הערבות תהא בתוקף לחמש שנים מיום סיום מלא של הפרויקט המתוכנן. המשרד להגנת הסביבה יהא רשאי לחלט את הערבות במידה וגרין נט לא תעמוד בהתחייבויותיה כפי שנקבעו במתן התמיכה. גרין נט העמידה ערבות בנקאית לטובת המשרד להגנת הסביבה בסך כ-900 אלפי ש"ח והינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2019. כמו כן, הוצאה ערבות נוספת בסך של 1,250 אלפי ש"ח שהינה בתוקף עד ליום 30.12.2020 לקבלת הזכות למענק בסך של כ- 25 מיליון ש"ח לצורך השלב השני להקמת מפעל לטיפול בפסולת האורגנית. להערכת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד פרסום דוח זה, גרין נט עומדת בכל התנאים להמשך קבלת התמיכה מהמשרד לאיכות הסביבה.

1.9.14.3 לפרטים אודות ההסכם עם עיריית ירושלים ראה סעיף 0 לעיל.

1.9.15 **<u>הליכים משפטיים</u>**

לפרטים אודות הסכמים שנחתמו עם 2 צדדים שלישיים בקשר עם הקמת המפעל בעטרות ראה באור 21א5 לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

1.9.16 **<u>צפי להתפתחות ויעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

כאמור בסעיף 1.9.4.1 לעיל, גרין נט שוקדת על הרחבת פעילותה בתחום על ידי שדרוג המערך הקיים והקמה (מדורגת) של מגוון פתרונות קצה משלימים במטרה להקטין עד למינימום האפשרי את אחוז הטמנת הפסולת. להלן יפורטו צפי להתפתחות גרין נט והאסטרטגיה העסקית שלה:

א. <u>הקמת מפעל לייצור חשמל בטכנולוגית עיכול אנארובי</u>

לפרטים ראה סעיף 1.9.4.2 לעיל.

ב. <u>מערכים נוספים למחזור פסולת</u>

ב.1 מערך לייצור RDF[81] - גרין נט שוקלת הקמה של מערך לייצור RDF במטרה להפחית את היקף הפסולת אשר נשלחת למטמנות.

---

78 ההסכם היה מותנה בקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ובקבלת אישור בנק אשר העמיד הלוואה לחברות ושחרור המוכר מערבויות ובטוחות שהועמדו לטובת הבנק האמור (להלן: "**התנאים המתלים**"). התנאים המתלים התקיימו עד לחודש יוני 2016.

79 תקנון, כספים ומשק של מדינת ישראל אשר הינו באחריות אגף החשב הכללי במשרד האוצר (להלן: "**תכ"מ**"). הוראות התכ"מ כוללות הנחיות אופרטיביות, מקצועיות ועדכניות המחייבות את משרדי הממשלה ואת יחידות הסמך השונות של משרדים אלו.

80 החשב הכללי במשרד האוצר.

81 "**RDF**" - Refuse Derived Fuel, הינו חומר גלם שמקורו מפסולת ויכול להוות תחליף לדלקים פוסיליים בתהליכי שריפה ו/או לשמש כמקור דלק משני. מקורו של ה-RDF הוא מפסולת שעברה תהליך מיון, ייבוש וגריסה על מנת שהיא תהיה במצב אופטימלי לשריפה. ה-RDF מהווה לרוב תחליף לשריפת מוצקים כגון פחם ופטקוק והשימוש בו נפוץ בעולם, בעיקר בתעשיית המלט, וכן בשימוש בתחנות כוח פחמיות כמקור אנרגיה משני.

ב.2 מערך למחזור שקיות פלסטיק - המפעל בעטרות אוסף שקיות פלסטיק רבות הממוינות מתוך הפסולת, בכמות של כ-14,000 טון בשנה. נכון למועד דוח זה, לא קיים בישראל מפעל המתמחה במחזור שקיות פלסטיק. כתוצאה מכך, שקיות הפלסטיק נשלחות להטמנה בעלויות גבוהות לסביבה ולמפעל. מרבית שקיות הפלסטיק עשויות מפוליאתילן שהוא אחד החומרים הנפוצים ביותר בתעשיית הפלסטיק הניתן למחזור ושימוש חוזר. גרין נט שוקלת הקמה של מפעל אשר ינצל את פסולת שקיות הפלסטיק על מנת להפיק חומר גלם ממוחזר לתעשיית הפלסטיק.

ב.3 מערך למחזור חיתולים חד פעמיים – גרין נט שוקלת הקמת מערך של מחזור חיתולים שמהם יופקו חומרים ממוחזרים.

ד. <u>הקמת מתקן לייצור קומפוסט</u>

גרין נט שוקלת לפעול להקמת מתקן לייצור קומפוסט. חומר הגלם למתקן כאמור ינבע מתוצרים ממפעל העיכול האנארובי וכן מתוצרים אשר לא ישמשו למפעל העיכול האנארובי וכן מקורות נוספים מצדדים שלישיים (ספקים). בנוסף, גרין נט בוחנת אפשרויות שונות נוספות לטיפול בחומר אורגני.

לעניין זה יצוין, כי נכון למועד דוח זה, ניתן להקים בתוך המפעל בעטרות מפעל אחד מהמפורטים לעיל וככל שיוקם מפעל כאמור יתר המפעלים יוקמו (אם ובכפוף לכל שיוקמו) ימוקמו בשטחים מחוץ למפעל בעטרות. יובהר כי אין באמור לעיל כדי לחייב את החברה כדי להקים את המפעלים האמורים.

כוונות והערכות החברה המפורטות לעיל לרבות הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות על פיו המבוסס הערכות וניסיון הנהלת החברה בהתאם לסטאטוס הקיים נכון למועד דוח זה. הערכות אלו עשויים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי בשל מכלול נסיבות ובכללן שינוי כוונות החברה בקשר עם הקמת המפעלים/המערכים אשר עשויים לנבוע ממכלול שיקולים לרבות כדאיות כלכלית; אי קבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים לצורך הקמת המפעלים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה); בהתקשרות בהסכמי מימון להקמת המפעלים האמורים ובקבלת התמיכה הכספית של המשרד להגנת הסביבה להקמת המפעלים/המערכים המפורטים לעיל לרבות ביחס למפעל העיכול האנארובי; בעמידת גרין נט בהתחייבויותיה כלפי הגורמים הממנים (ככל שתתקשר בהסכמי מימון כאמור) ובהתחייבויותיה כלפי המשרד להגנת הסביבה וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

מודגש בזאת, כי היעדים והצפי להתפתחות 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.

1.9.17 **מגבלות חקיקה ותקינה וסיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

א. להלן יפורטו הוראות הדין העיקריות החלות על פעילות החברה ועל המפעל בעטרות (להלן בס"ק זה: "**המתקן**" או "**המפעל**" או "**האתר**

שם החוק/התקנות/הצו	מטרת החוק/התקנות/הצו	סנקציות/צווים מכוח החוק/התקנות/הצו	השפעת חקיקת החוק/התקנת התקנות/הוצאת הצו על פעילותה ותוצאותיה של גרין נט
פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-197	חקיקת מגן בעלת תכלית סוציאלית: להגן על עובדים מפני פגיעה בעבודה, באמצעות מתן הנחיות בטיחות ותמריצים למעסיקים להפנים את עלויות העמידה בהוראות החוק.	הפקודה כוללת הוראות המטילות אחריות פלילית על העוברים על הוראותיה.	באתר העוסק במיון פסולת, חלה חובת בטיחות לפי הפקודה הנ"ל, אשר מחייבת את החברה לדאוג למאפיינים שונים בהיבט התפעולי של האתר ועובדיו, לרבות שמירה על תנאי אוורור תאורה וחום, התקנת נוחיות מספיקות ונאותות בשביל עובדי האתר, עמידה על דגשי בטיחות (כגון גידור מכונות, דאגה ואספקת לבוש הולם ותואם את אופן העבודה לעובדי המקום והתקנת התקני בטיחות ככל שהדבר אפשרי) ודאגה לרווחת עובדי החברה. במסגרת זו, נערכות ישיבות ועדת בטיחות ומועסק ממונה בטיחות חיצוני אשר החברה פועלת ליישום המלצותיו על פי דין.
חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968	להבטיח אחת או יותר מהמטרות הבאות: (1) איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים; (2) מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות; (3) בטיחות של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו; (4) מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות; (5) בריאות הציבור, לרבות תנאי תברואה נאותים; (6) קיום הדינים הנוגעים לתכנון ולבניה; (7) קיום הדינים הנוגעים לכבאות.	החוק מטיל אחריות פלילית על מי שעסק ללא רישיון או היתר בעיסוק הטעון רישוי. בנוסף לסנקציות הפליליות הקבועות בחוק (קנס/מאסר), החוק מסמיך את הרשויות גם להוציא צווים מנהליים בכדי לעצור פעילות ללא רישוי כאמור.	רישיון העסק שהוצא לגרין נט כולל התניות למתן רישיון העסק לרבות ביחס לתשתיות, הפעלת המפעל וטיפול בפסולת, מים ושפכים, איכות אויר, מניעת מזיקים וכדומה.
תקנות רישוי עסקים (תחנות מעבר לפסולת), תשנ"ח-1998 **תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א-1990**	הסדרת האופן והתנאים בהם מטופלת פסולת, כדי להבטיח שמירה על בריאות הציבור והגנה על הסביבה.	---	• כמפעילת האתר, גרין נט נדרשת לעמוד בהוראות התקנות הנ"ל, המחייבות עמידה והתאמה לתחנת מעבר הפסולת, באופן קפדני, הדורש תשתית מבנה מוגדרת, הכוללת שטח מגודר, אטום ותחום, בנין משרדים (ובו שירותים ומקלחת), מערכת לשטיפת רכבים להובלת אשפה, מתקני תשתית, אטימת שטח האתר במקומות הנדרשים, תעלת ניקוז עשויה מבטון ומכוסה ברשת קשיחה. • כניסת הפסולת לאתר מבוקרת ומפוקחת בהתאם לאמור בתקנות הנ"ל, ולפי תנאי רישיון העסק של גרין נט. • גרין נט מחויבת ועומדת בדרישות קפדניות ומדוקדקות באופן טיפול הפסולת, כך שפסולת המסולקת מהאתר מועברת אך ורק לאתר לסילוק פסולת (מטמנה) או לאתר טיפול פסולת (אתרי קומפוסט), בסוף כל יום עבודה מסולקת הפסולת משטח התחנה, באתר לא מושארת פסולת לתקופה העולה על 24 שעות, אלא אם כן מוינה למרכיבים שנועדו למחזור או שימוש חוזר. כמו כן, גרין נט פעולת בהתאם לנוהל טיפול בחומרים מסוכנים שהוכן ואושר בהתאם לדרישות התקנות.
נוהל אכיפת פינוי מוסדר של פסולת בנייה באמצעות חוק התכנון והבניה[82]	במתווה להפניית פסולת בנייה לאתרי טיפול וסילוק פסולת מוסדרים, בהתאם להנחיות חוק התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 סעיף 16(ג).	---	אפיקים ירוקים תתקשר בהסכם עם חברת בניה רק לאחר שזו תמציא בפניה (או בפני פיקה) את ההיתר האמור מהרשות.

82 http://www.environmentindex.com/RulesAndRegulations/3/5/92.pdf

שם החוק/התקנות/הצו	מטרת החוק/התקנות/הצו	סנקציות/צווים מכוח החוק/התקנות/הצו	השפעת חקיקת החוק/התקנת התקנות/הוצאת הצו על פעילותה ותוצאותיה של גרין נט
נוהל מתן תמיכות של המשרד להגנת הסביבה לרשויות מקומיות וגופים אחרים לשנת 2011	קבלת תמיכה תקציבית מהמשרד להגנת הסביבה, דורשת, בין היתר, עמידה בהוראות הנוהל.	---	על מנת לקבל את תמיכת המשרד להגנת הסביבה, גרין נט עומדת בקריטריונים מפורטים, אשר כוללים מידע רב ודרכי יישום בנוגע לאופן פעילותה והתנהלותה. בין היתר, גרין נט מגישה מסמכים שנתיים הכוללים דוח תקציב מאושר, דוחות כספיים מבוקרים, פרטי בעלי תפקידים, התחייבות ההנהלה ומורשה החתימה לשימוש בכספי התמיכה למטרות שלשמן יועדו. התמיכה לגרין נט ניתנה לאחר שבקשתה אושרה על ידי ועדת התמיכות של המשרד להגנת הסביבה ונחתם כתב התחייבות על ידי מורשה חתימה של המשרד לפי חוק נכסי המדינה, התשי"א-1951. כפועל יוצא מקבלת התמיכה, גרין נט עומדת לפיקוח של המשרד באופן שוטף.
חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 (להלן: "חוק אוויר נקי")	שיפור איכות האוויר וכן צמצום את זיהום האוויר, באמצעות הסדרת הטיפול בנושא מניעת זיהום אוויר בהסדר תחיקתי אחד	הטלת צווים מנהליים ועיצומים כספיים וצווי הגבלה שיפוטיים. בנוסף לקביעת סנקציות עונשיות מחמירות, החוק קובע שבית המשפט רשאי, בשל עבירה שעבר אדם לפי החוק ושכתוצאה ממנה השיג טובת הנאה או רווח, להטיל עליו קנס בשיעור טובת ההנאה או הרווח שהשיג, נוסף על כל עונש אחר.	הליך הטיפול בפסולת עלול ליצור זיהום אוויר. לפיכך, גרין נט כפופה להוראות החוק הנ"ל.
חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961	מניעת מפגעים ושמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה.	הפרת הוראות החוק מהווה עבירה שבצידה סנקציה פלילית של קנס ו/או מאסר.	פעילות המיון, מחזור והשבת הפסולת עלולה ליצור מפגעים שונים כדוגמת ריח בלתי סביר או רעש חזק העשוי להפריע לעוברים ושבים. לפיכך, גרין נט כפופה להוראות החוק הנ"ל ופעולת בהתאם למניעת מפגעים שונים אשר יכולים להיגרם מאופן עבודתה באתר. ראוי לציין כי בעת הצורך, בידי החברה לבקש מהשר האחראי פטור מהוראות חוק זה.
תקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אויר וריח בלתי סבירים מאתר לסילוק פסולת), התש"ן-1990	מניעת מפגעים ושמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה.	---	תקנות אלו, אשר נגזרו מחוק למניעת מפגעים, מגדירות נהלים ואמצעים אותם מיישמת החברה לצורך מניעת זיהום אויר וריח בלתי סביר מאתר קליטת הפסולת. בהתאם לתקנות, החברה דואגת להפעלה תקינה של ציוד מכאני מתאים על מנת ליישם את האמור בכותרת, דואגת לכיסוי הפסולת ומסלקת את הפסולת באופן תקין ומוסדר, כפי שנדרש.
תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990	מניעת מפגעי רעש ושמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה.	---	הליך הטיפול בפסולת עלול ליצור מפגעים המוסדרים על פי חוק זה. לפיכך, גרין נט כפופה להוראות החוק הנ"ל.
תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב-1992)	מניעה וצמצום של זיהום אוויר ושמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה.	---	הליך הטיפול בפסולת עלול ליצור מפגעים המוסדרים על פי חוק זה. לפיכך, גרין נט כפופה להוראות החוק הנ"ל.
חוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993	לקבוע חובת רישוי לעיסוק בחומרים מסוכנים במטרה להבטיח שרק מי שהוסמך לכך יוכל לסחור בחומרים אלה, ובכך לצמצם את הסכנה לציבור ולסביבה בעקבות טיפול לא ראוי בחומרים מסוכנים.	החוק מטיל חובת החזקה ב"היתר רעלים" מאת הממונה המוסמך לכך על ידי השר להגנת הסביבה.	הליך הטיפול בפסולת עלול ליצור מפגעים המוסדרים על פי חוק זה. לפיכך, גרין נט כפופה להוראות החוק הנ"ל.
תקנות החומרים המסוכנים (סילוק פסולת	הסדרת האופן בו מסולקת פסולת רדיואקטיבית, האתרים אליהם תסולק והרישום שיתנהל ביחס לתהליך הסילוק.	הפרת הוראות התקנות מהווה עבירה שבצידה סנקציה פלילית של קנס ו/או מאסר	הליך הטיפול בפסולת עלול ליצור מפגעים המוסדרים על פי חוק זה. לפיכך, גרין נט כפופה להוראות החוק הנ"ל.

שם החוק/התקנות/הצו	מטרת החוק/התקנות/הצו	סנקציות/צווים מכוח החוק/התקנות/הצו	השפעת חקיקת החוק/התקנת התקנות/הוצאת הצו על פעילותה ותוצאותיה של גרין נט
רדיואקטיבית) התשס"ב-2002			
תקנות בריאות העם (טיפול בפסולת במוסדות רפואיים), התשנ"ז-1997	הסדרת האופן בו מטופלת ומסולקת פסולת במוסדות רפואיים	---	בגרין נט לא מוחזקים חומרים מסוכנים, ומשכך נכון לתקופת הדוח אין חבות לגרין נט להחזקת היתר רעלים.
חוק המים, התש"יט-1959 (להלן: "חוק המים")	להגן על מקורות המים בישראל.	מטיל אחריות פלילית על מי שבמעשה או מחדל גרם ו/או עלול לגרום לזיהום מקורות המים. החוק מקנה לרשויות המדינה סמכויות נרחבות ובכלל זה סמכות לנציב המים להוציא למזהם צו לתיקון המעוות וכן להטיל על מפר החוק קנסות. בעקבות חקיקת חוק הגנת הסביבה (המזהם משלם) (תיקוני חקיקה), התשס"ח-2008, תוקן חוק המים כך שהוחמרו צעדי הענישה בגין עבירות על החוק וכן הוסמך נציב המים לחייב את המזהם בתשלום כפל הוצאותיו.	בגרין נט לא מוחזקים חומרים מסוכנים ו/או פסולת רדיואקטיבית. יוער כי גרין נט מחזיקה מתקן לטיפול בתשטיפים שמביאים את איכות התשטיפים לרמה המותרת בתקנות המים, ובהקשר זה מפוקחת ע"י תאגיד המים הגיחון.

ב. <u>תוכנית מתאר ארצית לפסולת מוצקה – תמ"א 16, תיקון 4 (להלן: "**התמ"א**" או "**התוכנית**")</u>

תוכנית מתאר ארצית לסילוק אשפה, התוכנית המקורית נכתבה בשנות השבעים לצורך הסדרת טיפול הפסולת במדינת ישראל. התוכנית אושרה על ידי ממשלת ישראל בשנת 1989 וכך קבעה את ההליך התכנוני הנדרש להקמת אתרי פסולת.

התוכנית קבעה סטנדרטים גבוהים להקמת תשתיות טיפול בפסולת וסייעה בסגירת אתרים שלא עמדו בסטנדרטים אלו.
עקרונות התמ"א עוסקים בצמצום מספר אתרי סילוק אשפה תוך מזעור פוטנציאל הזיהום, העברת הפסולת מאזורי איסוף לאזורי הסילוק ומתן הכשר לאתרים הקיימים עד להקמת החלופות שבמסגרת תמ"א 16.

התוכנית פורסת שיטות לטיפול וסילוק פסולת, במטרה לצמצם את כמויות הפסולת המיועדת להטמנה, בהתחשב בשיקולים כלכליים וחברתיים. התוכנית כוללת תשריטים לעשרים ושמונה אתרים, בין היתר, לאתר טיפול בפסולת של גרין נט.
תיקון מס' 4 נכנס לתוקף באוקטובר 2011 ומטרתו היא, בין היתר, קביעת הוראות והנחיות לעריכת תוכניות מפורטות והיתרי בנייה לאתרי הפסולת תוך שמירה על בריאות הציבור, איכות הסביבה, איכות מים עיליים ומי תהום, שטחים פתוחים ושמירת משאבי הקרקע לדורות הבאים. עיקרי התוכנית כוללים, בין היתר, ייעול הליכי תכנון במתקני טיפול בפסולת במגזר התעשייתי, הקמת ועדות משנה לטיפול בפסולת במסגרת הוועדות המחוזיות אשר יופקדו על טיפול בפסולת והסדרת העניין בכל אזור רלוונטי תוך קביעה כי כל תוכנית הרחבה משמעותית של יישובים או אזורי תעשייה תחייב פתרון לטיפול בפסולת.

תוכנית זו מדגישה את הצורך באתרי פסולת יעילים, המספקים פתרון מתבקש לכמויות הפסולת ההולכות וגדלות במדינת ישראל. גרין נט מיישמת את החלקים הרלוונטיים בתוכנית באופן אבסולוטי, כך שומרת על איכות הסביבה ופועלת לפי אמות המידה הנדרשות על ידי משרד הפנים וחוק התכנון והבנייה.

1.9.18 <u>**גורמי סיכון בתחום הסביבה הירוקה**</u>

להערכת החברה גורמי הסיכון הקיימים בתחום זה הינם כדלקמן:

1. <u>הפסקת ההתקשרות עם עיריית ירושלים</u> – כאמור בסעיף 1.9.5.3.1 לעיל, עיריית ירושלים הינה לקוח עיקרי לפעילותה של גרין נט וככל שההתקשרות עמה תופסק או ההסכם לא יוארך כי אז מיצוי כושר הייצור של המפעל בעטרות עשוי להיות מופחת, דבר שעשוי להשפיע על רווחיות החברה. יחד עם זאת, להערכת החברה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, קיימת כדאיות כלכלית הדדית הן לגרין נט והן לעיריית ירושלים[83] בהתקשרותן בהסכם היות שהאלטרנטיבה של העירייה היה ולא תמשיך את ההתקשרות עם גרין נט, היא להטמין את הפסולת באתרי הטמנה וזאת עד להקמת מתקן אלטרנטיבי הדומה לזה של גרין נט, מהלך שלהערכת החברה לא צפוי להיות מושלם בחמש השנים הקרובות, אם בכלל. עלות הטמנה כאמור, יקרה באופן משמעותי מהעלות הנובעת מההתקשרות של העירייה עם גרין נט. על כן להערכת החברה נכון למועד הדוח ולפרסום הדוח ובהינתן כי נכון למועד פרסום דוח זה המפעל הינו המפעל היחיד הקיים במטרופולין ירושלים אין זה סביר כי ההתקשרות עם עיריית ירושלים תופסק או לא תוארך. כאמור לעיל, החברה פועלת להרחבת פעילותה בשוק המקומי אם כי הרחבת פעילות כאמור הינה מוגבלת לכושר הייצור של המפעל בעטרות.
2. <u>תלות בספקים</u> – כאמור בסעיף 1.9.12.2 לעיל, לחברה תלות באתר ההטמנה אפעה וכן בספקים המעניקים לגרין נט שירותי הובלת פסולת. ביחס לאפעה יצוין כי נכון למועד דוח זה, אפעה הינו אתר הפסולת העיקרי במדינת ישראל בכללותה. התשלום לאתר ההטמנה אפעה, מהווה כ- 25% מעלות ההטמנה של שאריות המיון. במקרה בו תופסק ההתקשרות עם מי מהספקים האמורים ו/או ככל שתהיה עליית מחירים ביחס למחירים הקיימים כיום, הדבר עשוי להשפיע על רווחיותה של גרין נט. בנוסף, חלק מהפסולת מובלת לאתר

---

83 המשרד לאיכות הסביבה מקדם מזה מספר שנים חקיקה בתחום מחזור הפסולת תוך העברת האחריות ליצרנים ולרשויות המקומיות בנושא זה כגון חוק איסוף ופינוי פסולת למחזור, תשנ"ג-1993, אשר מחייב את הרשויות המקומיות להפחית בהדרגה את כמות הפסולת שהן מעבירות לסילוק ולהמירה במחזור. כמו כן, נקבע היטל על הטמנת פסולת שמטרתו ייקור הטמנת הפסולת במטרה לעודד מחזור.

ההטמנה על ידי רכבת ישראל ופגיעה בפעילות רכבת ישראל (כגון שביתות וכדומה) עשויה להוביל לעליית מחירים ביחס למחירים הקיימים כיום.

3. תלות במשכיר – כאמור בסעיף 1.9.11.1 לעיל המפעל בעטרות בנוי על הקרקע המושכרת על ידי גרין נט מצד שלישי. יחד עם זאת, על פי הוראות הסכם השכירות לגרין נט יש אופציה להאריך את הסכם השכירות לעד 10 שנים.

4. סיכונים רגולטוריים – בשנים האחרונות ישנה מגמה של עליית המודעות לשמירה על איכות הסביבה בכלל והטיפול בפסולת בפרט. מגמה זו מתבטאת בחקיקה מתקדמת ביחס לחקיקת חוקים ותקנות (שסקירה תמציתית לגביה מפורטת בסעיף 1.9.17 לעיל), בתמיכה של המשרד להגנת הסביבה בפעולות לשימור איכות הסביבה וכדומה. מגמה זו עשויה להוביל להקשחת התנאים להטמנת פסולת, בין היתר, על ידי עליה של עלויות ההטמנה. לעניין זה יצוין כי ביחס להיטל הטמנה לחברה אין חשיפה מהותית היות שהתמורה על פי ההסכמים עם הלקוחות כוללת מנגנוני הצמדה לעליית היטל ההטמנה. יחד עם זאת, גרין נט פועלת להקטנת היקפי ההטמנה כמפורט בפרק זה לעיל.

5. אי התקשרות עם צדדים שלישיים למכירת תוצרי המחזור – לאור העובדה כי עלויות הטמנת פסולת הינן יקרות, אי התקשרות עם צדדים שלישיים למכירת תוצרי המחזור עשויה להשפיע על רווחיות גרין נט.

6. אי קבלת תמיכה מהמשרד לאיכות הסביבה באמצעות מענקים – חלק מהכנסות גרין נט בתחום פעילות זה נסמך על מענקים מהמשרד לאיכות הסביבה לעיריית ירושלים (ראו גם הסכם הפשרה עם עיריית ירושלים כאמור בסעיף 6.9.5.3.2(ב) לעיל). לאור העובדה כי קבלת המענקים אינה בשליטתה של גרין נט ואין ודאות לקבלתם, ככל שלא יתקבלו מענקים כאמור הדבר עשוי להשפיע על רווחיותה של גרין נט.

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכונים ענפיים			
הפסקת ההתקשרות עם עיריית ירושלים	+		
תלות בספקים		+	
תלות במשכיר			+
סיכונים רגולטוריים		+	
אי התקשרות עם צדדים שלישיים למכירת תוצרי המחזור		+	
אי קבלת תמיכה מהמשרד לאיכות הסביבה באמצעות מענקים	+		

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

1.10 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לפרטים אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה (לרבות מקרקעין המסווגים כרכוש קבוע) ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

החברה, לרבות חברות הבנות, שוכרות משרדים בראשון לציון ובאור יהודה. סה"כ הקבוצה שוכרת משרדים בשטח של כ-3,000 מ"ר בכל המקומות יחד לצורך פעילותה העסקית. לחברה (לרבות חברות הבנות) אופציה להאריך את תקופות השכירות.

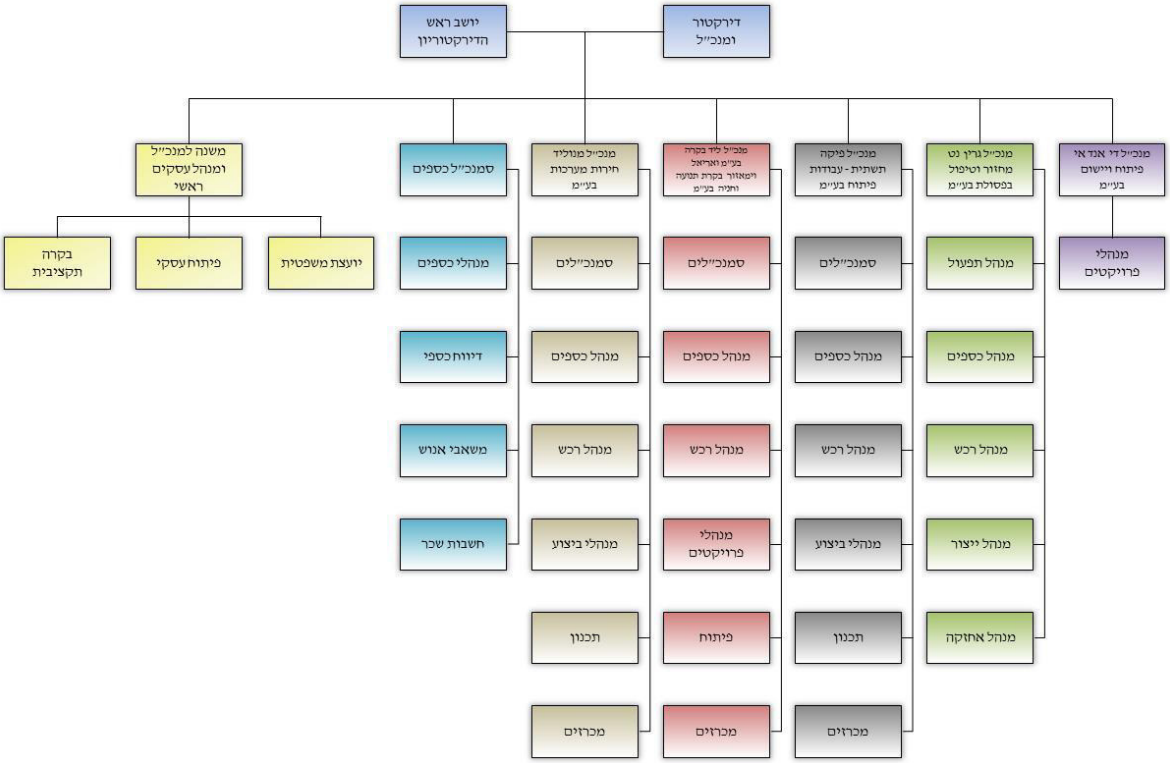
1.11 הון אנושי

1.11.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מועסקים בקבוצה 788 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 ו-2017 :

תחום פעילות	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
הקמה וביצוע פרויקטים	320	410	221
תפעול ותחזוקה של מערכות, תשתיות ומבנים	189	154	189
תחום סביבה ירוקה	159	112	86
אחר	54	61	37
הנהלה ומטה	66	70	62
סה"כ	**788**	**807**	**595**

* הנתונים בטבלה שלעיל כוללים את עובדי אורתם סהר (מוחזקת 50% על ידי החברה).

1.11.2 להלן תרשים המבנה הארגוני בקבוצה:



1.11.3 **<u>השקעות הקבוצה באימונים והדרכה</u>**

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.

1.11.4 **<u>הטבות וטיבם של הסכמי העסקה</u>**

נכון למועד דוח זה ולמועד פרסומו, הקבוצה אינה מתנהלת ככפופה להסכמים קיבוציים ו/או צווי הרחבה בענפים מסוימים, למעט ביחס לעובדים מסוימים המועסקים במנוליד מערכות, פיקה ואריאל וימאזור, אשר לגביהם החברה פועלת על פי ההסכם הקיבוצי שחל ענף הבנייה. נכון למועד דוח זה, בהתבסס על חוות דעת משפטית, אף אם ייקבע כי מי מחברות הקבוצה משתייכות לענף מסוים (מעבר לאמור לעיל), לא קיימת לקבוצה חשיפה מהותית (כספית, פלילית ו/או אחרת) בכל הנוגע למצבת העובדים וכי ככלל הקבוצה מצייתת להוראות חוקי העבודה.

מרבית עובדי הקבוצה מועסקים בחוזים אישיים. בקבוצה מספר סוגי הסכמי העסקה בהם: הסכמי העסקה לפי שעות או ימים והסכמי העסקה חודשיים גלובאליים. הקבוצה 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. מרבית מהעובדים בקבוצה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ובהתאם היתרות בגינם בקופות האישיות בביטוחי המנהלים וקרנות הפנסיה עומדות לרשותם במועד סיום ההעסקה. לפרטים נוספים אודות התחייבויות החברה כלפי עובדים ראה באור 2.כה ובאור 20 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

1.11.5 לפרטים אודות תנאי העסקה של בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה וכן של קרוביהם ונושאי המשרה הבכירה בחברה ראה סעיף 9 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

1.11.6 עובר לפרסום התשקיף (כהגדרתו בסעיף 1.3.1 לעיל) אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה אשר צורפה כנספח לתשקיף האמור. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול ראה נספח א' לפרק 8 לתשקיף המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.12 **<u>הון חוזר</u>**

ליום 31 בדצמבר 2017, על פי דוחותיה המאוחדים של החברה, קיים עודף בהון החוזר בסך של כ172 מיליון ש"ח בהשוואה לעודף בהון החוזר של כ24 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016.

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח):

	31.12.2017		
	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	**התאמות (לתקופה של 12 חודשים)**	**סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)**
נכסים שוטפים	508,908	-	508,908
התחייבויות שוטפות	336,445	-	336,445
עודף הנכסים השוטפים על	172,463	-	172,463

			ההתחייבויות השוטפות

להסברים אודות ההון החוזר של החברה ראה בדוח הדירקטוריון של החברה.

1.13 נכסים לא מוחשיים

לפרטים אודות הנכסים הלא מוחשיים של הקבוצה להם נזקף ערך בדוחות הכספיים של החברה, ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה. לעניין זה יצוין, כי החברה החלה בהליכי רישום סימני מסחר (למילים: "YSB", "אחים יעקובי", "מנוליד", פאלקון" ו-"LampId") שנכון למועד דוח זה טרם הסתיים.

1.14 מימון, אשראי והשקעות

1.14.1 החברה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות הון עצמי (על ידי ההון העצמי וההון החוזר של החברה), באמצעות מימון מתאגידים בנקאיים וכן באמצעות הנפקת מניות ואגרות חוב (סדרה א') כאמור בסעיף 1.3.1 לעיל. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה ראה סעיף 4 לדוח הדירקטוריון המצורף בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

1.14.2 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 2016 וליום 31 בדצמבר 2017 (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) (באלפי ש"ח):

		31.12.2017		31.12.2016	
		שיעור ריבית ממוצעת משוקללת	**שיעור ריבית אפקטיבית**	**שיעור ריבית ממוצעת משוקללת**	**שיעור ריבית אפקטיבית**
		הלוואות לזמן קצר			
מקורות בנקאיים	**ריבית משתנה על בסיס פריים**	2.57%	2.60%	2.90%	2.93%
מקורות אחרים		6%	6%	6%	6%
		הלוואות לזמן ארוך			
מקורות בנקאיים	**ריבית משתנה על בסיס פריים**	3.29%	3.34%	3.23%	3.32%
אג"ח		3%	3.59%	-	-

1.14.3 אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו בתוקף לקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2016, ליום 31 בדצמבר 2017 וסמוך למועד הדוח:

מטבע בו ניתן האשראי	יתרה סמוך למועד הדוח	שיעור ריבית סמוך למועד הדוח	יתרה ליום 31.12.17 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית 31.12.17	יתרה ליום 31.12.16 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית 31.12.16
שקל	96,793	P+0.75-2.65%	65,086	P+0.75-2.65%	55,974	P+0.2-2.8%
סה"כ	**96,793**	**---**	**65,086**	**---**	**55,974**	**---**

1.14.4 **מסגרות אשראי וערבויות**

מסגרות אשראי כספיות - נכון ליום 31 בדצמבר 2017 וסמוך למועד פרסום הדוח, סך מסגרות האשראי (שאינן משויכות לפרויקטים) שקיבלו חברות הקבוצה מתאגידים בנקאיים הסתכם לסך של כ-113 מיליון ש"ח וכ-112 מיליון ש"ח, בהתאמה מתוכו, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 וסמוך למועד פרסום הדוח, נוצל סך של כ-65 מיליון ש"ח וכ-98 מיליון ש"ח, בהתאמה. בגין אשראי מנוצל משלמות חברות הקבוצה ריבית משתנה על בסיס הפריים בשיעור הנע בין 0.75% לבין 2.65%

ערבויות - נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הועמדו לחברות הקבוצה מסגרות ערבויות בסך כולל של כ-248 מיליון ש"ח, מתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, סך של כ-146 מיליון ש"ח. בגין מסגרות ערבויות מנוצלות כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית (לרוב קבועה) בשיעור של עד 1%.
לרוב מסגרות האשראי מועמדות לחברות הקבוצה כנגד רישום שעבוד שוטף כללי על נכסי חברת הבת הרלוונטית לטובת הבנק (אחד או יותר) (קיים בחברות מנוליד מערכות, אריאל וימאזור, פיקה, ליד בקרה, אורתם סהר, אורתם תשתיות, מליבו בניה, דקל תשתיות וגרין נט), כנגד התחייבות לאי חלוקת כספים בחברות הבת אלא לאחר פירעון ההתחייבויות כלפי הבנק הרלוונטי וכנגד ערבויות של החברה האם הרלוונטית. לעניין זה יודגש, כי בחברה אין שעבודים שוטפים.
לפרטים אודות מסגרות האשראי והערבויות של הקבוצה בתחום סביבה ירוקה ראה באור 6 לדוחות הכספיים. חלק מחברות הקבוצה להן הועמדו הלוואות ו/או מסגרות אשראי ו/או ערבויות (שאינן מהותיות[84] לחברה) התחייבו כלפי בנקים לעמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בבאור 19ג לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

1.14.5 **הסכמי מימון מהותיים**

1.14.5.1 להלן פרטים אודות הסכמי מימון מהותיים[85] שהועמדו לחברות הקבוצה (לפרטים אודות הלוואה מהותית של גרין נט ראה סעיף 1.9.13 לעיל. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה ראה סעיף 4 לדוח הדירקטוריון המצורף בחלק ב' לדוח תקופתי זה) :

84 הסכם הלוואה מהותית כהגדרתו בעמדה משפטית מספר 15-104 "אירוע אשראי בר דיווח". לפרטים אודות הלוואות מהותיות ראה סעיף 1.14.5 להלן.

85 הסכם הלוואה מהותית כהגדרתו בעמדה משפטית מספר 15-104 "אירוע אשראי בר דיווח".

מס"ד	התאגיד הלווה	שם המלוה	חלק החברה בתאגיד הלווה	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2017 במיליון ש"ח	מועדי פירעון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית) ליום 31.12.17	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	אופן חישוב עמידה בהתחייבויות פיננסיות
.1	מנוליד מערכות	בנק מקומי	100%	דצמבר 2017	70 (סך של כ-15 אשראי לז"ק; סך של כ-50 מסגרת ערבויות; וסך של כ-5 עסקאות מטבע זר וסחורות)	4 מיליוני ₪ (4 כספי + 0 ערבויות)	מסגרת האשראי מועמדת לרוב לתקופה של כשנה אשר בסופה היא מתחדשת לאחר קבלת האישורים הנדרשים על ידי הבנק. הריביות בגין מסגרת האשראי נפרעות בהתאם לניצול הספציפי ממסגרת האשראי כפי שנקבעים במועד נטילת ההלוואה	שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל הנכסים והרכוש של מנוליד מערכות, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הון המניות של מנוליד מערכות שטרם נפרע והמוניטין וכן על הזכויות הנובעות מביטוח רכוש. אם וככל שעד ליום 31 במאי 2018 לא יוסרו הערבויות האישיות שניתנו על ידי בעלי השליטה בחברה לבנקים אחרים (זולת הערבויות האישיות שניתנו לבנק לאומי לישראל בע"מ)[86], כי אז התחייבה מנוליד מערכות לתת לבנק ערבויות אישיות של בעלי השליטה, מוגבלות בסכום[87].	2.6%	לא יחול שינוי בהחזקות במנוליד מערכות ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. לא יחול שינוי שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בחברה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב	1. ההון העצמי המוחשי[88] של מנוליד מערכות לא יפחת משיעור של 18% מסך המאזן המוחשי[89] וכן לא יפחת מ-30 מיליון ש"ח; 2. היחס שבין הנכסים השוטפים להתחייבויות השוטפות לא יפחת מ-1.1; 3. היחס בין הרווח התפעולי לבין הוצאות המימון נטו[90] לא יפחת מ-1.2; אמות המידה הפיננסיות יבדקו אחת לשנה ביחס לדוחות הכספיים השנתיים סולו של מנוליד מערכות.	**חישוב ההתחייבויות הפיננסיות נכון ליום 31.12.2017 (מועד הבדיקה על פי ההסכם):** 1. ההון העצמי המוחשי: 50.79; סך מאזן מוחשי: 228.91; היחס הינו 20.4%; 2. הנכסים השוטפים: 251.89; ההתחייבויות השוטפות: 197.15; היחס הינו 1.28; 3. הרווח התפעולי: 10.66; הוצאות מימון נטו 3.2; היחס הינו 2.96.
.2	מנוליד מערכות	בנק מקומי	100%	יוני 2016	72 מיליוני ₪ (20 כספי + 52 ערבויות)	55 מיליוני ₪ (12 כספי + 43 ערבויות)	ראה ס"ק 1 לטבלה זו לעיל	שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי מנוליד מערכות; ערבויות בעלי עניין מוגבלות בסכום של 10 מיליון ₪; ערבות בעלים שאינה מוגבלת בסכום.	2.5%	התחייבות לאי שינוי מבנה או שליטה במנוליד מערכות.	1. שיעור ההון העצמי המוחשי[1] מסך כל המאזן לא יפחת בכל עת מ-15% וההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מ-20 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן; 2. היחס בין הנכסים השוטפים להתחייבויות השוטפות לא יפחת בכל עת שהיא מ-1; 3. היחס בין החוב הפיננסי[2] וערבויות הפיננסיות להון	**חישוב ההתחייבויות הפיננסיות נכון ליום 31.12.2017 (מועד הבדיקה על פי ההסכם):** 1. ההון העצמי המוחשי: 50.79 מיליון ש"ח; סך המאזן המוחשי: 228.91 מיליון ש"ח; יחס הון עצמי מוחשי לסך מאזן מוחשי הינו: 20.4% 2. סך הרווח התפעולי לשירות חוב: 9.73 מיליון ש"ח; סך שירות החוב: 1.07 מיליון ש"ח; יחס שירות החוב: 8.9; 3. יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים,

86 כאמור בסעיף 6.14.6 לתשקיף 2017 החברה פועלת להסרת הערבויות האישיות אשר הועמדו על ידי בעלי השליטה בחברה אולם אין כל ודאות כי ערבויות אלו יבוטלו.

87 סכום הערבויות האישיות, ככל שתינתנה, לא יקטן מסכום הערבות הגבוהה ביותר לבנקים אחרים שהעמידו מימון למנוליד מערכות ושלא הוסרו כאמור לעיל.

88 "**הון עצמי מוחשי**" לעניין זה משמעו - ההון העצמי לרבות הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים, קרנות הון בתוספת יתרת סכומי הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי מנוליד מערכות ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination) ובניכוי (א) נכסים לא מוחשיים כגון: מוניטין, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכיוצ"ב; (ב) הלוואות ו/או ערבויות ו/או פיקדונות ו/או ערבויות כספיות שניתנו לבעלי עניין במישרין או בעקיפין במנוליד מערכות (כמפורט במסמכי הבנק) ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה ולמעט חריגים שנקבעו בהסכם המימון; (ג) השקעות בחברות בנות ו/או קשורות.

89 "**סך מאזן מוחשי**" לעניין זה משמעו – סך המאזן בהתאם לדוחותיה הכספיים של מנוליד מערכות בניכוי המרכיבים המפורטים בהע"ש 2 לעיל.

90 "**הוצאות מימון נטו**" לעניין זה משמעם - הסכום הכולל של הוצאות מימון בניכוי הכנסות מימון כמדווח בדוחות הכספיים השנתיים של מנוליד מערכות.

מס"ד	התאגיד הלווה	שם המלוה	חלק החברה בתאגיד הלווה	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2017 במיליון ש"ח	מועדי פירעון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית) ליום 31.12.17	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	אופן חישוב עמידה בהתחייבויות פיננסיות
											עצמי מתוקן[3] לא יעלה בכל עת על 3.5; 4. היחס בין הרווח התפעולי לבין הוצאות המימון לא יפחת מ- 2. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עמדה מנוליד מערכות בהתחייבויות המפורטות לעיל (הבחינה מבוצעת אחת לשנה במסגרת הדוחות השנתיים המאוחדים של מנוליד מערכות).	אג"ח ומלווים אחרים: 15.62 מיליון ש"ח; עודף התפעולי לשרות החוב: 9.73 מיליון ש"ח; יחס כיסוי החוב: 1.61.
3.	מנוליד מערכות	בנק מקומי	100%	ינואר 2015	67 (סך של כ-15 מסגרת אשראי וסך של כ-52מסגרת ערבויות)	27 (סך של כ-0 מסגרת אשראי וסך של כ-27 מסגרת ערבויות)	ראה ס"ק 1 לטבלה זו לעיל	שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל נכסי מנוליד מערכות הלווה מכל מין וסוג שהם הקיימים וכפי שיהיו בעתיד, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הון המניות והמוניטין ועל הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד; ערבויות בעלי שליטה מוגבלות בסכום בהיקף של 5 מיליון ₪ כ"א. ערבות חברה שאינה מוגבלת בסכום.	2.6%	התחייבות שלא יהיה שינוי בשליטה, שלא לבצע מיזוג או פיצול, שלא לחלק דיבידנדים מעל 50% מהרווח הנקי השנתי ושלא לשלם מעל 3.6 מיליון ₪ דמי ניהול, נחיתות של הלוואות בעלים ככל וניתנו. מדידה לפי דוחות מבוקרים שנתיים.	1. ההון העצמי[91] של לא יפחת בכל עת מ-22.65 מיליון ש"ח כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד ההתקשרות; 2. שיעור ההון העצמי למאזן לא יפחת בכל עת מ-18%; 3. יחס שירות חוב[92] לא יפחת בכל עת מ-2; 4. יחס כיסוי חוב[93] לא יעלה על 4.5. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עמדה מנוליד מערכות בהתחייבויות המפורטות לעיל (הבחינה מבוצעת אחת לשנה במסגרת הדוחות השנתיים המאוחדים של מנוליד מערכות)..	**<u>חישוב ההתחייבויות הפיננסיות נכון ליום 31.12.2017 (מועד הבדיקה על פי ההסכם):</u>** 1. ההון העצמי 50.79 מיליון ש"ח. 2. סך מאזן: 228.91 מיליון ש"ח; יחס הון עצמי למאזן: 20.4%. 3. EBITDA: 9.73; סכום שירות החוב: 1.07 מיליון ש"ח; יחס שירות החוב: 8.9. 4. EBITDA: 9.73; התחייבויות מימוניות: 15.62 מיליון ש"ח; יחס כיסוי החוב: 1.61.

91 "**הון עצמי**" לעניין זה משמעו – כמופיע בדוחות הכספיים (כולל הון מניות נפרע, קרנות הון, יתרת רווח שלא יועדה ובניכוי מניות רדומות ובניכוי זכויות מיעוט) ובתוספת הלוואות שהועמדו על ידי בעלי עניין ו/או חובות בגין שטרי הון שהונפקו לטובת בעל עניין ובלבד שהלוואות ו/או חובות אלו נחותים (subordinat) ובניכוי הלוואות ו/או חייבים ו/או פיקדונות של בעלי עניין ו/או לבני משפחה של מי מהם ו/או חברות קשורות ו/או תאגידים שבעלי העניין בעלי עניין בהם ושטרי הון שהונפקו לטובת הלווה על ידי בעלי עניין וכדומה ובניכוי נכסים לא מוחשיים.

92 "**יחס שירות חוב**" – המנה המתקבלת מחלוקת ה-EBITDA בסכום שירות החוב. "**EBITDA**" לעניין זה משמעו – הסכום המצטבר של הרווח התפעולי מפעילות שוטפת לפני הוצאות מיסים והוצאות מימון על פי הדוחות השנתיים ובתוספת פחת והפחתות שנרשמו באותה תקופה (למעט הכנסות והוצאות חד פעמיות שאינן משקפות מהלך עסקים רגיל). "**סכום שירות חוב**" משמעו – הסכום המצטבר על פי הדוחות השנתיים האחרונים של הוצאות המימון בתוספת סכום תשלומי חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך שהלווה היתה אמורה לשלם במהלך השנה הקלנדרית אליה מתייחס הדוח.

93 "**יחס כיסוי חוב**" משמעו – המנה המתקבלת מחלוקת ההתחייבויות המימוניות של הלווה ב-EBITDA (כהגדרתו בהע"ש 92 לעיל). "**התחייבויות מימוניות**" משמעם – הסכום הכולל של אשראי מבנקים וממוסדות פיננסיים כלשהן (למעט אשראי ספקים ומקדמות לקוחות), התחייבויות בגין ליסינג, אג"ח, אג"ח להמרה והתחייבויות בגין ניכחום כרטיס אשראי ובגין חשבוניות המופיעות במאזן כלפי מלווים אחרים לרבות הלוואות שניתנו לבעלי עניין ו/או שטרי הון של בעלי עניין שאינם נחותים לבנק.

מס"ד	התאגיד הלווה	שם המלוה	חלק החברה בתאגיד הלווה	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2017 במיליון ש"ח	מועדי פירעון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית) ליום 31.12.17	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	אופן חישוב עמידה בהתחייבויות פיננסיות
.4	פיקה	בנק מקומי	100%	נובמבר 2006	26 (סך של כ-3 מסגרת אשראי וסך של כ-23 מסגרת ערבויות)	19 (סך של כ-1 מסגרת אשראי וסך של כ-18 מסגרת ערבויות)	ראה ס"ק 1 לטבלה זו לעיל	שעבוד קבוע על ממסרים ושטרות העומדים לזכות ההמשכנים בבנק. שעבוד קבוע ראשון על הון המניות הבלתי נפרע של פיקה, המוניטין שלה ושעבוד שוטף ראשון על מפעלה ועל כל יתר רכושה. ערבות בעלי עניין מוגבלת בסכום של 2.5 מיליון ₪. ערבות חברה מוגבלת בסכום של 25 מיליוני ש"ח.	2.4%	---	1. שיעור ההון המוחשי מהמאזן המוחשי לא יפחת מ-15% מסך המאזן. 2. שיעור האשראי הכספי (הבנקאי והחוץ בנקאי) מהון העצמי המוחשי לא יעלה על 75%. 3. היחס שבין האשראי המאזני כולל ערבויות (ערבויות טיב ומכרז לפי מקדם של 50% לחיוב זה) לבין ההון העצמי המוחשי יהיה קטן מ-4.5. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עמדה פיקה בהתחייבויות המפורטות לעיל (הבחינה מבוצעת אחת לשנה במסגרת הדוחות השנתיים המאוחדים של פיקה).	**<u>חישוב ההתחייבויות הפיננסיות נכון ליום 31.12.2017 (מועד הבדיקה על פי ההסכם):</u>** 1. הון עצמי מוחשי 11.71 מיליון ש"ח; סך המאזן המוחשי: 59.05 מיליון ש"ח; יחס הון מוחשי למאזן מוחשי: 19.8%. 2. האשראי הכספי: 1.87 מיליון ש"ח; שיעור האשראי הכספי מההון העצמי: 16%. 3. סך האשראי המאזני: 26.76 מיליון ש"ח; היחס בין האשראי המאזני לבין ההון העצמי המוחשי: 0.44.

1.14.6 **<u>שעבודים וערבויות אישיות</u>**

הסכמי המימון בהם הקבוצה נוהגת להתקשר כוללים לרוב שעבודים של הנכסים והזכויות של הקבוצה בהם, לרבות זכות לתקבולים, הון מניות מונפק ולא נפרע, חשבונות בנק וכדומה. השעבודים הינם שעבודים קבועים ספציפיים לרכישת נכס או למימון פרויקט מסוים וכן שעבודים שוטפים כלליים על נכסי חברות הבנות (מנוליד חירות, מנוליד אחזקות, ליד בקרה, אריאל וימאזור, פיקה, אורתם סהר, אורתם תשתיות ומליבו בניה). בחלק מההסכמים העניקו חברות הקבוצה התחייבות לשעבוד שלילי [היינו, שלא ליצור שעבודים נוספים (למעט שעבוד ספציפי לרכישת נכס) מעבר לשעבודים שהיו קיימים במועד ההתקשרות]. בנוסף, ביחס לכל תחומי הפעילות של הקבוצה ונטילת אשראים על ידי חברות הבנות של הקבוצה, ה"ה פיני ואמיר יעקובי, בעלי השליטה בחברה, העמידו לטובת המלווה ערבויות אישיות להבטחת התחייבויות הקבוצה כלפי המלווה. לפרטים אודות הערבויות האישיות ראה סעיף 9.1 לדוח פרטים נוספים המובא בחלק ד' לדוח תקופתי זה. לעניין זה יצוין, כי נכון למועד הדוח הוסרו מרבית הערבויות האישיות של בעלי השליטה.

יתרת האשראי לבנקים ולאחרים של הקבוצה (לרבות הלוואות וערבויות) שבגינם שועבדו הנכסים והזכויות הסתכמה, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, לסך של כ-214 מיליון ש"ח.

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

1.14.7 **<u>התחייבויות פיננסיות</u>**

לפרטים אודות ההתחייבויות הפיננסיות בהם התחייבו חברות הקבוצה ראו סעיפים 0 ו-1.14.5 לעיל וכן באורים 19 ו-20 לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

1.15 **השקעות**

1.15.1 כאמור בסעיף 1.1.2 לעיל, בדוחות הכספיים ישנן השקעות שונות, בעיקר בעתודות קרקע הממוקמות בדרום הארץ, שאינן מהותיות לפעילות הקבוצה המיועדות למגורים ו/או לתעשיה ו/או למשרדים. לפרטים נוספים ראה באור 10 ו-11 לדוחות הכספיים המצורפים בפרק 9 להלן.

לעניין זה יצוין, כי כאמור בסעיף 1.20 להלן, בכוונת הקבוצה לפתח את הקרקעות הקיימות בהתאם לתב"ע הקיימת עליהן ו/או בהתאם לתב"ע חדשה (ככל שתהיה), כמפורט בטבלה שלהלן, וכן לפעול לפיתוח והרחבת פעילות החברה, לרבות באמצעות אורתם סהר, לייזום פרויקטים למגורים ו/או משרדים ו/או מסחרי ו/או תעשיה. לעניין זה יובהר כי נכון למועד דוח זה, לחברה אין תחום נדל"ן יזמי במגזרים ברי דיווח. להלן פרטים אודות הקרקעות האמורות בהתאם לטיוטת הנחיית נדל"ן יזמי של רשות ניירות ערך נכון ליום 31 בדצמבר 2017:

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם/ תיאור	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (במ"ר)	זכויות בנייה				
			עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2017			מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		
										יח"ד (#) / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד (#) / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
פרויקט מחיר למשתכן באשקלון[94]	אשקלון[95]	יולי 2017	6,059	740	36,157	--	42,956	50%	15,081	354 יח"ד	---	---	---	הליך תכנוני לקראת היתר בניה
זכויות בניה נוספות ומבנה לשימור, העיר	באר שבע	נובמבר 2011	5,270	302	359	---	5,931	100%	שטח המגרש 2,509, שטח המבנה לשימור 286 מ"ר זכויות לכ- 6,400 שטחים עיקריים	104 יח"ד	כ-60 מ"ר	---	---	הליך תכנוני לקראת היתר בניה

94 ביום 10 ביולי 2017 (להלן: "**המועד הקובע**") זכתה חברת אסיאג – פיקה יזום (אשקלון) בע"מ (להלן: "**חברת אסיאג פיקה**"), חברה המוחזקת על ידי החברה, בשרשור סופי, בשיעור של 50% (יתרת ההחזקות בחברה האמורה מוחזקת על ידי מר חנניה אסיאג, שהינו שותף של החברה באורתם סהר (50%)), במכרז לרכישת זכויות חכירה ל-98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים, ב-3 מתחמים בעיר אשקלון (להלן: "**הממכר**") עליהם יקומו מבני מגורים הכוללים 248 יח"ד שיוצעו במסגרת מכרז למשתכן ו-106 יח"ד אשר ישווקו במחירי שוק, בתמורה לסך כולל של כ-42 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין המורכבת מסך של כ-6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין רכיב הקרקע וסך של כ-36 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין הוצאות הפיתוח אשר יבוצעו על ידי עיריית אשקלון והחברה הכלכלית אשקלון בע"מ וישולמו במלואם על ידי חברת אסיאג פיקה (להלן: "**המכרז**", "**התמורה הכוללת**", "**התמורה בגין רכיב הקרקע**" ו-"**התמורה בגין הוצאות הפיתוח**", בהתאמה). להלן יפורטו עיקרי המכרז: (1) תשלום התמורה הכוללת – (א) אופן תשלום התמורה בגין רכיב הקרקע - (1) סך של כ-1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין שולם במועד זכייתה של חברת אסיאג פיקה במכרז (על ידי חילוט ערבות המכרז); (2) יתרת התמורה בסך של כ-41 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה (ככל שהייתה עלייה) שולמה במלואה על ידי באמצעות הון עצמי שהועמד על ידי חברת אסיאג פיקה ומימון בנקאי; (2) ערבויות: (1) במועד הגשת המכרז הופקד ערבויות בסך של כ-3.65 מיליוני ש"ח ובהתאם לתנאי המכרז היא שימשה לתשלום הראשון ויתרתה נותרה כבטוחה; (2) חברת פיקה אסיאג העבירה לרשות מקרקעי ישראל ערבויות ביצוע בסך של כ-2.5 מיליוני ש"ח תוך 180 ימים מהמועד הקובע; (3) הועמדו ערבויות לטובת עבודות הפיתוח בסך של כ-1.44 מיליוני ש"ח במכרז נקבעו תנאים נוספים כגון לוח זמנים לקבלת החזקה בממכר, מועד תחילה וסיום העבודות; מגבלות על העברת זכויות, מגבלות על העברת שליטה בחברת אסיאג פיקה (שתתאפשרנה, בין היתר, רק לאחר קבלת אישור מראש מרמ"י); פיצויים מוסכמים; עילות לביטול (שעיקרן אי עמידה בתשלום התמורה הכוללת, אי תחילת הבניה בתוך 3 חודשים ממועד מסירת הממכר, העברת שליטה או מבנה ללא אישור רמ"י וכדומה); מחויבות לרוכשי הדירות בהתאם לחוק מכר דירות.

95 מגרש 28, גוש 1200 חלקות 68, 69, 73 ו-75 הכולל 138 יח"ד; מגרש 130, גוש 1200, חלקות 63, 64,69 הכולל 104 יח"ד; מגרש 131, גוש 1200, חלקות 63,64,74 ו-77 הכולל 112 יח"ד.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים															
			עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח							זכויות בנייה					
										מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)			
שם/ תיאור	מיקום	מועד רכישה	עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2017	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (במ"ר)	יח"ד (#) / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד (#) / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
העתיקה, באר שבע[96]									מעל 2 קומות קיימות שבבעלות צדדים שלישיים					
מגרשים לבניה צמודי קרקע[97]	אילת	יוני 2008	9,463	713	70	(3,900)	6,346	50%	6,648	11 יח"ד	כ-200 מ"ר	כ-120 מ"ר	כ-60 מ"ר	בקשה לשינוי תב"ע נקודתית לבניה רוויה ולהגדלת זכויות הבניה
פארק נ.ע.ם[98]	מועצה איזורית שדות נגב	דצמבר 2015	3,598	12	28	--	3,638	100%	20,000	תעשיה	כ-20,000 מ"ר	---	---	בכוונת הקבוצה להקים מבנה תעשייה
הגר 2[99]	באר שבע	פברואר 2016	1,596	30	55	---	1,681	100%	690	1 יח"ד	כ- 150 מ"ר למגורים	כ- 19	כ- 80 מ"ר	מבנה לשימור – בקשה לתוספת זכויות בניה
עומר נכסים בע"מ[100]	אזור התעשייה עומר	אפריל 2016	2,108	---	118	---	2,226	100%	6,224	6,200 מ"ר	---	כ- 6,500 מ"ר	---	תכנון

96 הנכס ממוקם בגוש 38003 בחלקות 241, 247 ו-248 בבאר שבע. הנכס נרכש על ידי פאי א.י. 2011 יזמות בע"מ מהמפרק הזמני של חברת תשואה 10 בע"מ בסכום של כ-5 מיליון ש"ח. הרכישה, שבוצעה אגב הליכי הפירוק קיבלה את אישרו של בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו.

97 ביוני 2008 (להלן: "**מועד אישור העסקה**") חתמה חברת פרץ לוזון האחים יעקובי בע"מ על הסכם חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל ביחס לבניית 11 יחידות למגורים בשכונת שחמון 6 באילת (להלן: "**הנכס**"). תקופת החכירה הינה ל-98 שנים, עד ליוני 2106, עם אפשרות להארכה לתקופת חכירה נוספת של 98 שנים. דמי החכירה בגין התקופה כולה הינם בסך שלכ-14.86 מיליון ש"ח. בסמוך לאחר מועד חתימת הסכם החכירה מיום 9 בנובמבר 2011, חתמה חברת פרץ לוזון אחים יעקובי בע"מ על הסכם עם חברת מבני תעשייה בע"מ, לעניין ביצוע עבודות פיתוח בנכס.

98 בינואר 2016 חתמה חברת י.אנד.ב. השקעות ונכסים (2015) בע"מ (להלן: "**Y&B**") על הסכם פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל, ביחס להקמת מפעל לייצור מוצרי חשמל ואלקטרוניקה במגרש הממוקם במועצה אזורית שדות נגב. השטח המיועד להקמת מפעל משתרע על פני 16,000 מ"ר. במסגרת ההסכם נקבע כי מנהל מקרקעי ישראל יעמיד לרשות Y&B את השטח לתקופה של 48 חודשים, עד לדצמבר 2019 (להלן: "**תקופת הפיתוח**") לטובת ביצוע עבודות פיתוח והקמה של המפעל. ככל ש- Y&B תעמוד ביעדי הפיתוח המוגדרים בהסכם עד לתום תקופת הפיתוח, יוחכר לה השטח לתקופה של 49 שנים (שיימנו החל מדצמבר 2015 – מועד אישור העסקה), תמורת דמי שימוש שנתיים של כ-216 אלף ש"ח.

99 בפברואר 2016 רכשה חברת י.אנד.ב. השקעות ונכסים (2015) בע"מ (להלן: "**Y&B**") נכס מקרקעין ברחוב הגר 2, בבאר שבע, תמורת סך של 1.5 מיליון ש"ח. לאחר שהושלמה הרכישה נעשה שינוי בתוכנית הבינוי של העיר על מנת לאפשר הקמת 19 יחידות מגורים בנכס המקרקעין, תוך שימור המבנה הקיים. התוכנית כוללת תוספת זכויות בנייה של 280% במגרש.

100 במרץ 2016 חתמה חברת י.אנד.ב עומר נכסים בע"מ (להלן: "**Y&B עומר**") על הסכם פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל, ביחס להקמת מבנים שישמשו לטובת משרדים, במגרש הממוקם ביישוב עומר. השטח המיועד להקמת המשרדים משתרע על פני 6,224 מ"ר. במסגרת ההסכם נקבע כי מנהל מקרקעי ישראל יעמיד לרשות Y&B עומר את השטח לתקופה של 48 חודשים, עד למרץ 2020 (להלן: "**תקופת הפיתוח**")

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים																
שם/ תיאור	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (במ"ר)	זכויות בנייה						
			עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2017			מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)			מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)			
										יח"ד (#) / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד (#) / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
										עיקריים למשרדים		לתעשייה קלה		

לטובת ביצוע עבודות פיתוח והקמה של המבנה. ככל ש- Y&B עומר תעמוד ביעדי הפיתוח המוגדרים בהסכם עד לתום תקופת הפיתוח, יוחכר לה השטח לתקופה של 49 שנים (שיימנו החל ממרץ 2016 – מועד אישור העסקה), תמורת דמי שימוש שנתיים של כ-199 אלף ש"ח.

1.16 **מיסוי**

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 המצורפים לדוח זה בפרק ג' להלן.

1.17 **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

מעצם היות הקבוצה בעלת פעילות בתחום הקמה וביצוע פרויקטים וכן בתחום איכות הסביבה, 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 דוח זה, לקבוצה מלוא ההיתרים והרישיונות הדרושים לה לפעילותה.

לפרטים אודות הסיכונים הסביבתיים הקיימים בכל אחד מתחומי הפעילות של החברה ראה סעיפים1.7.12, 1.8.10 ו-1.9.17 לעיל.

1.18 **הליכים משפטיים**

1.18.1 לפרטים אודות התחייבויות תלויות של החברה (בשרשור) ראה באור 22 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

1.18.2 הליך כנגד מנוליד מערכות, עובד של מנוליד מערכות ונושאי משרה בה

לפני מספר שנים זכתה מנוליד מערכות במכרז שערך משרד הביטחון אשר על פיו הסניף הצפוני של מנוליד מערכות היה אמור לספק מוצרים מסוימים לפיקוד צפון אשר רשימה שלהם והיקף הרכישות המקסימלי צורפו למכרז (להלן: "**המכרז**" "**רשימת המוצרים**" ו-"**היקף הרכישות**", בהתאמה). הסמכות להזמין מוצרים ממנוליד מערכות בהתבסס על המכרז ניתנה לאחד אנשי הקבע בפיקוד צפון (להלן: "**מוסמך ההזמנות**"). מוסמך ההזמנות ביקש ממנוליד מערכות לספק מספר מוצרים אשר לא נכללו ברשימת המוצרים (להלן: "**המוצרים החדשים**") בטענה כי מדובר בצורך מבצעי וכי היקף הרכישות של המוצרים החדשים לא יחרגו מהיקף הרכישות אשר אושר במסגרת המכרז ואילו מנוליד מערכות תסרב אספקת המוצרים החדשים עשויה להתארך מספר חודשים. מנוליד מערכות סיפקה למוסמך ההזמנות את המוצרים החדשים בצירוף חשבונית מס אשר לא שיקפה את המוצרים שסופקו בפועל אלא כללה מוצרים אשר הופיעו ברשימת המוצרים על פי המכרז אך סכום החשבונית היה מדויק ושיקף את המחיר האמיתי ששולם למנוליד מערכות בגין המוצרים החדשים שסופקו. לימים התברר שמוסמך ההזמנות נחקר על ידי המשטרה הצבאית והחקירה חשפה שיטת פעולה של מוסמך ההזמנות על פיה דרש דרישות דומות ממספר חברות עליהן נמנית גם מנוליד מערכות (להלן: "**החברות המעורבות**") ולקח, כפי הנראה, מוצרים חדשים רבים לעצמו ואף מכר חלק מהם תוך שהוא מותיר בידו את התמורה בגין המכירות כאמור. מוסמך ההזמנות נשפט במערכת הצבאית ונידון לעונש מאסר. במקביל, משרד הביטחון פתח בחקירה באמצעות המלמ"ב[101] כנגד בעלי תפקידים בחברות המעורבות ובמסגרת החקירה נחקרו באזהרה גם בעלי השליטה בחברה ומנהל הסניף הצפוני של מנוליד מערכות. בנוסף, משרד הביטחון פתח בחקירה כנגד מנוליד מערכות והיא נדרשה להפקיד ערובה (בלבד) כתנאי להמשך הקשר בינה לבין משרד הביטחון. בשלב מאוחר יותר, תיק החקירה הועבר לפרקליטות (מחלקה כלכלית) (להלן: "**הפרקליטות**") אשר הזמינה את החברות המעורבות לשימוע שלאחריו חייב משרד הביטחון את מרבית החברות, למעט מנוליד מערכות, לפטר את מנהליהן (לרוב גם בעלים של החברות האמורות) כתנאי להמשך העבודה עם משרד הביטחון. כאמור, מנוליד לא נדרשה לכך, ונכון למועד הדוח היא עובדת באופן סדיר עם משרד הביטחון. נכון למועד דוח זה, התיק מצוי בפרקליטות לשם החלטה בדבר המשך ההליכים כנגד מנוליד מערכות ואחרים (להלן: "**ההליך**").

נכון למועד דוח זה, היות שההליך טרם הסתיים וטרם התקבלה החלטה על ידי הפרקליטות, אין לחברה יכולת להעריך את תוצאות ההליך. לעניין זה יצוין, כי נכון לשנים 2015 עד 2017 ולמועד דוח זה, היקף ההזמנות ממשרד הביטחון הינו זניח לפעילות הקבוצה.

1.18.3 למעט האמור בסעיף זה לעיל, נכון למועד דוח זה, הקבוצה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

---

101 "**מלמ"ב**" – הממונה על הביטחון במשרד הביטחון.

1.19 אירועים לאחר תאריך הדוח

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוח ראה באור 31 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

1.20 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

ביום 28 בנובמבר 2017 אישר דירקטוריון החברה את האסטרטגיה העסקית של החברה שעקרונותיה מפורטים להלן:

1.20.1 האסטרטגיה של החברה

פעילות הקמה וביצוע פרויקטים - זכייה בפרויקטים בעלי היקף משמעותי והמשך גידול צבר העבודות. לצד פעילותה המסורתית של החברה ומבלי לגרוע ממנה, בכוונת החברה לנצל את יכולותיה בכדי לזכות בפרויקטים גם כקבלן ראשי, ובפרויקטים מסוג PPP– גם כחלק מהישות הזכיינית (SPC) וכן לשמש גם כחלק מישות קבלן ה- EPC (קבלן ראשי), ולהרחיב את פעילותה בתחום, והכל תוך המשך ביצוע עבודות על ידי הקבוצה בתחומי פעילותה וגידול הצבר. בנוסף, בכוונת החברה להרחיב את יכולותיה כקבלנית בניה לפרויקטי נדל"ן לרבות בתחום המגורים (לרבות באמצעות אורתם סהר).

פעילות אחזקה ותפעול למבנים, מערכות ותשתיות – בכוונת החברה לחזק את פעילות השירות והאחזקה בתחום זה, לבחון רכישה ו/או פיתוח של טכנולוגיות חדשות בתחומי המערכות העירוניות החכמות וכן שיתופי פעולה עם גורמים שונים בתחומים אלה, וכן לבחון כניסה באופנים שונים לפעילויות סינרגטיות של שירות ואחזקה בתחומים בהם החברה אינה עוסקת כיום.

פעילות בתחום איכות הסביבה – בכוונת החברה לפעול לתכנון והקמת מתקני המשך שיעשו שימוש בעודפי המיון של מפעל גרין נט, במטרה להקטין את אחוז התוצרים המיועדים להטמנה והשאת רווחיות המפעל ומתקני ההמשך האמורים. בנוסף, החברה פועלת על מנת להרחיב את הפעילות בתחום זה לאזורים גאוגרפיים אחרים בארץ (כדוגמת המפעל בראש העין כמפורט בסעיף 1.9.4.3 לעיל), וכן בחו"ל.

בנוסף, בכוונת החברה להיכנס לפרויקטי נדל"ן יזמיים (לא רק המגורים) כך שהקבוצה תבצע לא רק בנייה של פרויקטים (המשויכים כאמור לתחום הקמה וביצוע של פרויקטים) אלא גם ייזום נדל"ן. לעניין זה ראה גם פרויקט מחיר למשתכן באשקלון שהקבוצה זכתה בו לאחר תאריך הדוח (סעיף 1.15 לעיל).

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.

1.20.2 יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בתחום הקמה וביצוע פרויקטים

הקבוצה תמשיך ותשקיע מאמצים להרחיב את היקף פעילות הקבוצה בתחום ההקמה וביצוע פרויקטים תוך התמקדות בפרויקטים מסוג PPP (Private Public Partnership) בהם המגזר הפרטי מממן ותוך התמקדות בכך שהקבוצה תפעל על מנת להיות חלק מהיישות הזכיינית (SPC) ו/או מהקבלן הראשי (EPC), וזאת בנוסף לביצוע עבודות בתחומי פעילותה בפרויקטים אלה.

לעניין זה יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, הקבוצה (בעצמה או כחלק מקונסורציום) עברה הליכים של מיון מוקדם[102], שהיקפם הכולל המוערך עולה על סך של 600 מיליוני ש"ח, כשמתוך היקף זה לקבוצה מיועדות (אם וככל שהקבוצה או הקונסורציום יזכו במכרז) עבודות בהיקף מוערך של למעלה מ- 100 מיליוני ש"ח. בנוסף, הקבוצה (בעצמה או כחלק מקונסורציום) הגישה הצעות למכרזים שכבר פורסמו, ושטרם ניתנה לגביהם החלטת זכייה מטעם המזמין, שהיקפם הכולל מוערך עולה על סך של 1 מיליארד ש"ח, כשמתוך היקף זה לקבוצה מיועדות (אם וככל שהקבוצה

---

102 הליך מיון מוקדם הינו שלב ראשון במכרזי תשתית מסוימים שהיקף הכספי הינו גדול יחסית בו מאשרים את את קבוצות המציעים (Eligible Bidders). רק חברות שאושרו בהליך המוקדם רשאי להגיש הצעות מחייבות במכרזים אם כי אין חובה להגשת הצעה כאמור והדבר נתון לשיקול דעת המציעים.

או הקונסורציום יזכו במכרז) עבודות בהיקף מוערך העולה על 250 מיליוני ש"ח. בנוסף, הקבוצה (בעצמה או כחלק מקונסורציום) נערכת להגשת הצעות למכרזים שכבר פורסמו, שהיקפם הכולל המוערך עולה על סך של 2 מיליארד ש"ח, כשמתוך היקף זה לקבוצה מיועדות (אם וככל שהקבוצה או הקונסורציום יזכו במכרז) עבודות בהיקף מוערך העולה על 500 מיליוני ש"ח.

יובהר ויודגש כי האמור הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך אשר מתבסס על הערכות הנהלת החברה בהתאם למכרזים הקיימים נכון למועד דוח זה ונסמך על אומדנים של הקבוצה ועל ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עשויות שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי אם וככל שהצעות המכרזים שהוגשו על ידי הקבוצה לא יזכו במכרזים האמורים (כולם או חלקם) ו/או לא תגיש הצעות מחייבות למכרזים האמורים ו/או ככל שתגיש הצעות כאמור לא תזכה במכרזים האמורים ואף אם תזכה במכרזים האמורים (בכולם או בחלקם), כשאין כל ודאות לכך הערכות החברה אינן ודאיות והן עשויות להשתנות אף באופן מהותי בשל מכלול נסיבות המפורטות בסעיף 1.7.3.3 לעיל.

בתחום אחזקה ותפעול של מערכות, תשתיות ומבנים

בכוונת הקבוצה להרחיב את תחום השירות והאחזקה הן במסגרת היכולות הקיימות והן חדירה לתחומים נוספים שסינרגטיים לפעילות הקבוצה, תוך העמקת הפיתוח הטכנולוגי לשירותים שניתנים על ידי הקבוצה. במסגרת זו, החברה תשקול לרכוש פעילויות משלימות ו/או לפתח פעילויות כאמור, וכן להרחיב את פעילותה מחוץ לישראל.

בתחום הסביבה הירוקה

לפרטים ראה סעיף 1.9.16 לעיל.

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.

1.21 דיון בגורמי סיכון

סיכונים מאקרו כלכליים

1.21.1 חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

היות ועיקר הפעילות של החברה הינה בישראל וחלק מתחומי 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 (אשר משפיעה בין היתר גם על כמויות המכרזים לביצוע עבודות ו/או מתן שירותים בחלק מתחומי הפעילות של הקבוצה).

1.21.2 חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית

הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה הינן לרוב בריבית משתנה ולפיכך עלייה בשיעור הריבית בהלוואות אלו עשויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולשחיקה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף, עלייה בשיעור הריבית עשויה לגרום להשפעה כללית על המשק ולקוחות הקבוצה.

1.21.3 שינויים רגולטוריים

הקבוצה כפופה לרגולציה ענפה בכל תחומי פעילותה וחשופה במרבית פעילויותיה להחלטות ולמדיניות הממשלה, אשר לשינויים בהם עלולה להיות השפעה לרעה על פעילותה של הקבוצה, תוצאותיה ורווחיותה, לפי העניין. כך למשל, בתחום הקמה וביצוע פרויקטים ובתחום אחזקה ותפעול פעילות הקבוצה חשופה, בין היתר, לשינויים בתקציבים ממשלתיים ולמדיניות הממשלה בתיעדוף יעדים ואזורים בהם מתבצעים הפרויקטים המתוקצבים. הקטנת התקציבים המופנים לפרויקטים בתחומים האמורים עשויה להביא לקיטון בהיצע העבודות ועל הביצוע בפועל של

העבודות עד כדי הקפאת העבודות ובהתאמה לקיטון בהיקף פעילות הקבוצה. פעילות הקבוצה בתחום הסביבה הירוקה כפופה לפיקוח ורגולציה (כמפורט בסעיף 1.9.17 ו-1.9.18(4) לעיל).

גורמים ייחודיים לקבוצה

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה		
	השפעה גדולה	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
סיכונים מקרו כלכליים			
סיכונים מקרו כלכליים בישראל		+	
חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית			+
שינויים רגולטוריים		+	
סיכונים ענפיים			

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ (להלן: "**החברה**") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "**תקנות דוחות תקופתיים ומידיים**").

חלק ראשון- הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1 תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

החברה התאגדה ביום 29 ביולי, 2007 כחברה פרטית בערבון מוגבל בהתאם לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"). ביום 30 בנובמבר, 2017 השלימה החברה הנפקה לראשונה לציבור במסגרתה הונפקו לציבור 33,193,700 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א תמורת 91,614 אלפי ש"ח ואגרות חוב (סדרה א') 73,854,000 ש"ח ע.נ. תמורת 73,854 אלפי ש"ח. סה"כ התמורה מההנפקה נטו הסתכמה לסך 158,362 אלפי ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה בסך 7,106 אלפי ש"ח). בדבר פרטים נוספים ראה באורים 19 ו- 23 לדוחות הכספיים.

החברה, באמצעות התאגידים המוחזקים על ידה ("**הקבוצה**"), פעילה בתחומי פרויקטי הבניה והתשתיות, מערכות אלקטרומכניות, טכנולוגיות בקרה שירות ואחזקה למבנים ולמערכות ומיון וטיפול בפסולת. הקבוצה מבצעת פרויקטי תשתית ובינוי עתירי מערכות וטכנולוגיה, מפתחת ומתקינה טכנולוגיות בתחום התנועה והחניה, הבקרה והביטחון בישראל. על פי רוב, פעילות הקבוצה בפרויקט מסוים כוללות מספר שירותים ויכולות, מתוך חבילת השירותים אותם מציעה הקבוצה ללקוחותיה. הקבוצה מעניקה ללקוחותיה פתרונות מקיפים לצורכיהם, ולרבות הקמה, שירות ואחזקה. להלן פעילותיה העיקריות של הקבוצה:

הקמה וביצוע פרויקטים – הכולל ייזום, תכנון, הקמה וביצוע של פרויקטים בתחומים שונים ומגוונים כגון: בניה, פיתוח, תשתיות, מערכות אלקטרומכניות (מיזוג אויר, חשמל ,אינסטלציה, תברואה, תנועה, חניה, תעשיה ועוד), מערכות שליטה ובקרה (מיזוג אויר, מתח נמוך, תאורה חכמה, ניטור דלף מים ועוד).

שירות אחזקה ותפעול של מערכות, תשתיות ומבנים – הכולל מתן שירותי אחזקה ותפעול למבני ציבור, משרדים, מערכות תשתית (רמזורים, תאורה עירונית וכדומה), מערכות אלקטרומכניות וכדומה.

תחום סביבה ירוקה – הכולל ייזום, תכנון, פיתוח, הקמה והפעלה של מתקני טיפול בפסולת. בתחום זה הקבוצה פועלת בעיקר באמצעות חברת הבת דקל וחברות בנות המוחזקות על ידה, וכן באמצעות פיקה וחברות המוחזקות על ידה.

צבר ההזמנות של הקבוצה ליום 31.12.2017 מסתכם לסך של 1,968 מיליוני ₪. האמור בדבר צבר ההזמנות של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח -1968 והינו מבוסס על ניסיון החברה, חוזים קיימים נכון למועד האמור וכן הערכות נוספות כמפורט בסעיפים 1.7.7 (לעניין תחום הקמה וביצוע פרויקטים, וכן 1.7.11.3ג.5 ביחס לאורתם סהר), 1.8.6 (לעניין תחום שירות אחזקה ותפעול של מערכות, תשתיות ומבנים) ו- 1.9.7 (לעניין תחום הסביבה הירוקה) לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה (להלן: "**דוח ברנע 2017**") ולפיכך אין ודאות כי האמור יתממש ואף אם יתממש עשוי לחול בו שינוי אף מהותי.

על לקוחות הקבוצה נמנות חברות מובילות בישראל במגוון רחב של תחומי פעילות, ובכלל זה מתחומי הייזום, הבנייה והתשתית, רשויות וחברות ממשלתיות, עיריות ורשויות מקומיות, תאגידים עירוניים, חברות תעשייתיות ואחרות.

1.1 תחומי הפעילות העסקיים בדוחות הכספיים

בדבר תחומי הפעילות העסקיים של הקבוצה ראו סעיפים 1.7 (לעניין תחום הקמה וביצוע פרויקטים), 1.8 (לעניין תחום שירות אחזקה ותפעול של מערכות, תשתיות ומבנים) ו-1.9 (לעניין תחום הסביבה הירוקה) לדוח ברנע 2017 המצורף לדוח תקופתי זה.

1.2 המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		שינוי בתקופה		הסברי החברה
	2017	2016	שיעור השינוי	סכום השינוי	
נכסים שוטפים					
מזומן ושווי מזומן	142,215	8,805	1515%	133,410	מזומנים שנבעו בעקבות הנפקה לציבור של מניות ואג"ח של החברה בסך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ-158 מיליון ש"ח.
לקוחות והכנסות לקבל	332,801	296,738	12%	36,063	השינוי נבע מגידול בהיקפי הפעילות.
חייבים ויתרות חובה	22,470	16,157	39%	6,313	עיקר השינוי נבע בגידול בהיקף המקדמות לספקים.
מלאי	11,422	8,939	28%	2,483	השינוי במלאי נבע מהגידול בהיקפי הפעילות.
סה"כ נכסים שוטפים	**508,908**	**330,639**	**54%**	**178,269**	

נכסים בלתי שוטפים					
לקוחות לזמן ארוך	2,540	2,720	-7%	-180	
מקרקעין בבניה ונדלן להשקעה	13,478	11,287	19%	2,191	עיקר השינוי נבע מתשלומים בגין מקרקעין באזור התעשייה עומר (ראה סעיף 1.15 לדוח ברנע 2017, הע"ש 100).
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	19,260	19,441	-1%	-181	השינוי נבע מגידול ביתרת השקעה בפיקה אסייג (ראה ביאור 12ד. לדוחות הכספיים) שקוזז בשל רישום חלק החברה בהפסדי החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני.
השקעה בחברות אחרות	-	942	-100%	-942	השינוי נבע ממכירת השקעה בחברת קרדיט שופ לבעלי השליטה. ומביצוע הפרשה לירידת ערך בגין השקעה אחרת. (ראה ביאור 13(1) ו-13(2) לדוחות הכספיים).
רכוש קבוע, נטו	61,189	63,803	-4%	-2,614	השינוי נבע בעיקר מפחת בתקופה המדווחת, בקיזוז תוספות.
מוניטין	11,628	11,628	0%	-	
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	26,850	31,676	-15%	-4,826	השינוי נבע מהפחתת נכסים בלתי מוחשיים שהוכרו לראשונה ברכישת חברות מאוחדות (ראה ביאור 15 בדוחות הכספיים)

נכסים בשל הטבות לעובדים	141	122	16%	19	
מיסים נדחים	3,616	2,975	21%	641	
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	**138,702**	**144,594**	**-4%**	-5,895	
סה"כ נכסים	**647,610**	**475,233**	**36%**	**172,377**	

סעיף	**ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)**		**שינוי בתקופה**		**הסברי החברה**
	2017	**2016**	**שיעור השינוי**	**סכום השינוי**	
<u>התחייבויות שוטפות</u>					
אשראי מתאגידים בנקאים	39,991	40,105	0%	-114	
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	256,150	234,603	9%	21,547	השינוי נבע מגידול בהיקפי הפעילות.
זכאים ויתרות זכות	40,304	31,937	26%	8,367	עיקר השינוי נבע מגידול ביתרות מעובדים זכאים בגין שכר ונלוות, במקדמות מלקוחות, וביתרת בעלי מניות בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שקוזז מקיטון יתרת זכאים בגין רכישת חברה מאוחדת.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**336,445**	**306,645**	**10%**	**29,800**	

<u>התחייבויות לא שוטפות</u>					
אגרות חוב	72,362	-	100%	72,362	במסגרת הנפקה ראשונה לציבור הונפקו אגרות חוב בסך 73,854 אלפי ש"ח (לפני הוצאות הנפקה).
התחייבויות לתאגידים בנקאים	35,642	27,039	32%	8,603	עיקר הגידול נבע מקבלת הלוואה לזמן ארוך לחברת הבת, גרין נט.
התחייבויות אחרות	1,676	2,816	-40%	-1,140	עיקר השינוי מקורו בהתחייבות הנובעת מרכישת מניות אורתם סהר, המהווה חלק מתמורת רכישתה (ראה ביאור 12(ג)(2) לדוחות הכספיים).
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	4,762	2,864	66%	1,898	השינוי נובע בעיקר בשל הוספת מרכיבי הסתגלות לבעלי השליטה ולנושאי משרה בכירה.
מקדמה מלקוח	2,100	-	100%	2,100	ציוד שינוע פסולת להטמנה, שנרכש באמצעות מקדמה על חשבון מענק שצפוי להתקבל מעיריית י-ם בשנת 2020.
מיסים נדחים	8,276	7,611	9%	665	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**124,818**	**40,330**	**209%**	**84,488**	

הון עצמי					
סה"כ הון עצמי	**186,347**	**128,258**	**45%**	**58,089**	עיקר הגידול נובע מהנפקה לציבור של מניות בתמורה לסך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ-86 מיליון ש"ח, ובקיזוז חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליון ש"ח.
סך התחייבויות והון	**647,610**	**475,233**	**36%**	**172,377**	

1.3 תוצאות הפעילות

להלן טבלת ריכוז תוצאות העסקיות של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסעיף	**ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)**			
	הסבר	**2017**	**2016**	**2015**
הכנסות מביצוע עבודות, מכירות ומתן שירותים	1.3.1	682,229	587,238	461,489
עלות ביצוע עבודות, מכירות ומתן שירותים		608,506	518,929	400,068
רווח גולמי	1.3.2	**73,723**	**68,309**	**61,421**
אחוז רווח גולמי		10.81%	11.63%	13.31%
הוצאות הנהלה וכלליות	1.3.3	44,581	35,235	36,046
הוצאות מחקר ופיתוח		627	684	1,097
הכנסות אחרות, נטו		(377)	(335)	(180)
רווח מפעולות רגילות	1.3.4	**28,892**	**32,725**	**24,458**
הוצאות מימון		9,295	5,304	4,995
הכנסות מימון		(2,663)	(703)	(914)
הוצאות מימון, נטו	1.3.5	**6,632**	**4,601**	**4,081**
הכנסות אחרות, נטו		758	(15,063)	(223)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1.3.6	4,200	2,243	7,581
רווח לפני מסים על הכנסה		17,302	40,944	13,019
מסים על הכנסה	1.3.7	5,721	8,839	6,448
רווח נקי	1.3.8	**11,581**	**32,105**	**6,571**
רווח (הפסד) כולל אחר:				
רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת		(421)	72	(453)
רווח בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה		471	-	-
העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה		(471)	-	-
רווח (הפסד) כולל אחר		(421)	72	(453)
רווח כולל לשנה		**11,160**	**32,177**	**6,118**
EBITDA	1.3.9	**42,815**	**41,993**	**28,758**

1.3.1 הכנסות מביצוע עבודות, מכירות וממתן שירותים

הכנסות הקבוצה בשנת 2017 (להלן: "**תקופת הדוח**"), הסתכמו בתקופת הדוח לכ- 682 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 587 מיליון ש"ח בשנת 2016 (להלן – "**התקופה המקבילה אשתקד**"), גידול של כ-16%.

עיקר הגידול במחזור נבע מכניסה לאיחוד של חברת גרין נט החל מהרבעון השלישי של שנת 2016 לעומת איחוד מלא בשנת 2017 ומגידול בפעילות העסקית של הקבוצה.

הכנסות הקבוצה ברבעון הרביעי לשנת 2017 הסתכמו לסך של כ-184 מיליון ש"ח בדומה להכנסות הקבוצה ברבעון המקביל אשתקד שהסתכמו בסך של כ-188 מיליון ש"ח.

1.3.2 רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם לכ- 74 מיליון ש"ח (כ- 10.8%) לעומת כ- 68 מיליון ש"ח (כ-11.6%) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול כמותי של כ- 8%. עיקר הגידול ברווח הגולמי נבע מכניסה לאיחוד של חברת גרין נט החל מהרבעון השלישי של שנת 2016.

הרווח הגולמי ברבעון הרביעי לשנת 2017 הסתכם בסך של כ-15 מיליון ש"ח (שיעור של כ-8%) לעומת כ-25 מיליון ש"ח (שיעור של כ-13.5%) ברבעון המקביל של 2016, עיקר הקיטון נבע מהכרה ברווח חריג במגזר הסביבה שנזקף ברבעון המקביל.

1.3.3 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות לתקופת הדוח הסתכמו בכ- 44.6 מיליון ש"ח לעומת כ- 35.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 27%.

עיקר הגידול נבע מגידול בהוצאות שכר ונלוות ורישום של הוצאות בשל סיום יחסי עובד מעביד של בעלי השליטה בחברה ושל נושאי משרה בכירה כמפורט בסעיף 9.1 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה, וכן מגידול בהיקף ההוצאות על שירותים מקצועיים.

ברבעון הרביעי לשנת 2017 הסתכמו בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח לעומת כ-9.8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל של 2016 גידול של כ-54% שנבע בעיקר מרישום של הוצאות בשל סיום יחסי עובד מעביד של בעלי השליטה בחברה ושל נושאי משרה בכירה כמפורט לעיל.

1.3.4 רווח תפעולי

כתוצאה מהאמור לעיל, הרווח התפעולי לתקופת הדוח הסתכם בכ-28.9 מיליון ש"ח לעומת כ- 32.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-12%.

1.3.5 הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון נטו לתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 4.6 מיליון ש"ח. ברבעון האחרון הסתכמו בכ-3 מיליון ש"ח לעומת הרבעון המקביל אשתקד שהסתכמו בכ-1.3 מיליון ש"ח.

עיקר הגידול נבע מרישום הוצאות מימון שנבעו מהפחתת הטבה לבעלי השליטה, כתוצאה מהסרת מרבית הערביות האישיות שניתנו על ידם לחברות שונות בקבוצה.

1.3.6 חלק החברה בהפסדי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

בתקופת הדוח הסתכם חלקה של הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח, עליה של כ-2.2 מיליון ש"ח מהתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נבע מהפסדי חברת אורתם סהר (ראה ביאור 12 (ה) לדוחות הכספיים).

1.3.7 מסים על הכנסה

כתוצאה מהאמור לעיל, הסתכמו הוצאות המסים לתקופת הדוח לסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח לעומת כ- 8.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. קיטון של כ-35.3%.

1.3.8 רווח הנקי

הרווח הנקי לתקופת הדוח הסתכם בכ- 11.2 מיליון ש"ח לעומת כ- 32.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח הנקי נבע, מעבר לאמור לעיל, מסעיף הכנסות אחרות שנרשמו אשתקד בעקבות צירוף עסקיה של גרין נט ובעקבות רכישת השליטה בה והמעבר לטיפול חשבונאי בדרך של איחוד עסקיה ומהשפעת רכישתה של חברה כלולה - אורתם סהר.

1.3.9 EBITDA

הרווח לפני פחת, הפחתות, מימון ומיסים (EBITDA) הסתכם בתקופת הדוח בכ-43 מיליוני ש"ח בדומה לסך של כ-42 מילוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.3.10 התפלגות תוצאות פעילות החברה לפי רבעונים לשנת 2017

	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	**2017**	**2017**	**2017**	**2017**
	אלפי ש"ח				
הכנסות מביצוע עבודות, מכירות ומתן שירותים	165,543	146,813	185,341	185,532	682,229
עלות ביצוע עבודות, מכירות ומתן שירותים	147,374	127,252	164,254	169,626	608,506
רווח גולמי	**18,169**	**19,561**	**21,087**	**14,906**	**73,723**
הוצאות הנהלה וכלליות	9,468	9,275	11,023	14,815	44,581
הוצאות מחקר ופיתוח	144	173	155	155	627
הכנסות אחרות, נטו	(135)	(85)	(155)	(2)	(377)
רווח מפעולות רגילות	**8,692**	**10,198**	**10,064**	**(62)**	**28,892**
הוצאות מימון	1,781	1,785	2,169	3,560	9,295
הכנסות מימון	(534)	(541)	(1,065)	(523)	(2,663)
הכנסות אחרות, נטו	597	182	-	(21)	758
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	2,711	990	(1,202)	1,701	4,200
רווח לפני מסים על הכנסה	**4,137**	**7,782**	**10,162**	**(4,779)**	**17,302**
מסים על הכנסה	1,715	1,899	2,327	(220)	5,721
רווח נקי	**2,422**	**5,883**	**7,835**	**(4,559)**	**11,581**
<u>רווח (הפסד) כולל אחר:</u>					
רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת	-	-	-	(421)	(421)
רווח בגין נכסים פיננסים זמינים למכירה	-	471	-	-	471
העברה לדוח רווח והפסד בגין מימוש נכסים זמינים למכירה	-	-	(471)	-	(471)
רווח (הפסד) כולל אחר	**-**	**471**	**(471)**	**(421)**	**(421)**
רווח (הפסד) כולל לשנה	**2,422**	**6,354**	**7,364**	**(4,980)**	**11,160**
רווח (הפסד) נקי מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	2,422	5,883	7,835	(4,559)	11,581
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	2,422	6,354	7,364	(4,980)	11,160
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-

1.4 דיווח בדבר מגזרים עסקיים (במיליוני ש"ח)

1.4.1 הכנסות (במיליוני ש"ח):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
המגזר	**2017**	**2016**	**2015**
פרויקטים למבנים ותשתיות	766	411	321
שירותים ואחזקה	118	113	139
מיון וטיפול בפסולת	126	115	81
אחר	-	-	-
סך הכל	1,010	640	542

1.4.2 רווח (הפסד) תפעולי (במיליוני ש"ח):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
המגזר	**2017**	**2016**	**2015**
פרויקטים למבנים ותשתיות	10	11	4
שירותים ואחזקה	15	17	24
מיון וטיפול בפסולת	10	6	(6)
אחר	-	-	-
סך הכל	35	34	22

1.4.3 EBITDA (במיליוני ש"ח)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
המגזר	**2017**	**2016**	**2015**
פרויקטים למבנים ותשתיות	12	13	6
שירותים ואחזקה	16	19	26
מיון וטיפול בפסולת	20	14	(1)
אחר	-	-	-
סך הכל	48	46	31

1.4.4 צבר הזמנות

תקופת ההכרה בהכנסה	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2017 (במיליוני ש"ח)	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2016 (במיליוני ש"ח)
רבעון ראשון 2018	**326**	**161**
רבעון שני 2018	**309**	**157**
רבעון שלישי 2018	**227**	**165**
רבעון רביעי 2018	**164**	**155**
שנת 2019 ואילך	**942**	**859**
סך הכל	**1,968**	**1,497**

באשר למגזר פרויקטים למבנים ותשתיות ולמגזר שירותים ואחזקה: עיקר הגידול בהכנסות נבע מהכללתה של אורתם סהר לראשונה במגזר (חברה כלולה בדוחות המאוחדים). השפעת הכללתה של אורתם על הרווח התפעולי של המגזר, הסתכמה בהפסד של כ- 1 מיליוני ש"ח, הכנסות אורתם סהר הסתכמו לסך של 328 מיליוני ש"ח. באומדני הפרויקטים המהותיים במגזר זה ליום ה- 31.12.2016 וליום 31.12.2017 לא חל שינוי העולה על 10%.

באשר למגזר איכות הסביבה: מחזור ההכנסות הסתכם בסך של כ- 126 מיליוני ש"ח בשנת 2017 לעומת כ- 115 מיליון בשנת 2016. הגידול נבע בגידול בכמויות המטופלות באתר הקליטה והמיון וכן מהיקף ההכנסות ממכירת חומרי המחזור. בהקשר זה יצוין, כי החברה כללה בשנים 2016 ו- 2017 סך של כ- 10 מיליון ש"ח בכל שנה בעקבות הסכם הפשרה עם עיריית ירושלים. בדבר ההסכם ראה גם ביאור 22 א' (4) לדוחות הכספיים.

1.4.5 תחזית ליום 31 בדצמבר 2016 מול ביצוע – צבר הזמנות (ללא אורתם סהר)

תקופת ההכרה בהכנסה	ביצוע בפועל לפי דוח רווח והפסד (במיליוני ש"ח)	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2016 (במיליוני ש"ח)
רבעון ראשון 2017	**165**	**159**
רבעון שני 2017	**147**	**154**
רבעון שלישי 2017	**185**	**152**
רבעון רביעי 2017	**185**	**162**
סך הכל	**682**	**627**

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורטות בטבלאות בסעיפים 1.4.4 ו-1.4.5 לעיל, 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 בסעיפים 1.7.7, 1.8.6 ו-1.9.7 לדוח ברנע 2017, והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 1.7.13, 1.9.18 ו-1.21 לדוח ברנע 2017 וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות, בין היתר, מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, ההסכמים הקיימים נכון למועד דוח זה, מועד הסיום החוזי של ההסכמים האמורים תוך הנחה שתקופות האופציה הנקובות בהסכם יוארכו על ידי הלקוחות, וביחס לתחום איכות הסביבה תוך הנחה כי כמות הפסולת המינימלית שתיקלט במפעל תהא כמוסכם בכל אחד מההסכמים הרלוונטיים (יצוין כי צבר ההזמנות לא כולל הערכות בדבר מכירת תוצרי מחזור) 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.

1.5 נזילות מקורות המימון

להלן תמצית נתונים על תזרימי המזומנים נטו:

סעיף	לשנה באלפי ש"ח		
	2017	2016	2015
פעילות שוטפת	20,062	14,921	21,112
פעילות השקעה	(13,592)	(25,104)	(3,681)
פעילות מימון	126,940	10,419	(18,025)
השינוי במזומנים	133,410	236	(594)
יתרת מזומנים לתחילת תקופה	8,805	8,569	9,163
יתרת מזומנים לסוף תקופה	142,215	8,805	8,569

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – בתקופת הדוח נבע לחברה תזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 20.0 מיליון ש"ח לעומת 14.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נבע משינויים בסעיפי נכסים תפעולים והתחייבויות תפעוליות.

מזומנים מפעילות השקעה - תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ-13.6 מיליון ש"ח לעומת כ-25.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נבע בעיקר מקיטון בפעילות בהשקעות בחברות בנות ובחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

תזרים מזומנים מפעילות מימון - תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-126.9 מיליון ש"ח לעומת כ- 10.4 מיליון ש"ח, ששימשו לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מהנפקת המניות לציבור, גיוס חוב באמצעות אגרות חוב וניכוי סכומים שחולקו כדיבידנד.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

2.1 תרומות

הקבוצה תורמת לקהילה בעיקר באמצעות ארגון חסדי יוסף ע"ש יוסף יעקובי זצ"ל (ע"ר), אשר הוקם כעמותה ללא כוונת רווח על ידי בעלי השליטה ואמם, הגב' רינה יעקובי. במסגרת זו, הקבוצה נותנת עדיפות למתן תמיכה לנזקקים בעיקר בתקופות החגים לצורך רכישת מזון ומצרכים, ובסיוע רפואי לצורך רכישת תרופות. על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 28 בנובמבר 2017 סך היקף התרומות לא יעלה על 1,500,000 ש"ח לכל שנה. נכון לתקופת הדו"ח, סך תרומות הקבוצה הסתכמו לסך של 165,000 ש"ח, מתוכם כ-87,000 לארגון חסדי יוסף. לאחר תאריך הדוח החברה לא תרמה כספים נוספים לחסדי יוסף.

2.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

ביום 28 בנובמבר 2017 החליט דירקטוריון החברה, לפי סעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית או תאגיד מדווח, לפי העניין), הוא שניים (כולל דח"צים) (להלן: "**המספר המזערי הראוי**").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

לעניין זה יצוין כי נכון למועד דוח זה, בחברה מכהנים שלושה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: מר גדעון אלטמן, גב' מיכל כספי שפירא (דב"תית) ומר צבי איציק (דח"צ).

2.3 דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד דוח זה, בנוסף לשני הדירקטורים החיצוניים, מכהנת בחברה הגב' מיכל כספי שפירא אשר סווגה על ידי דירקטוריון החברה, בהחלטתו מיום 9 בינואר 2018, כדירקטורית בלתי תלויה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. יחד עם זאת, יצוין כי החברה טרם אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות.

2.4 מבקר פנימי

להלן נתונים אודות מבקר הפנים של החברה.

שם:	יצחק עידן.
תאריך תחילת כהונה:	22 בפברואר 2018.
עמידה בהוראות הדין:	המבקר הפנימי אינו עובד של החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים, באמצעות משרדו. המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	אין.
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:	אין.
מינוי המבקר הפנימי:	דירקטוריון.
משרד המבקר הפנימי:	הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח - **BAKER TILLY**
הממונה הארגוני על המבקר:	יו"ר הדירקטוריון.
תוכנית הביקורת:	תוכנית הביקורת לשנת 2018 נקבעה ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 27 במרץ 2018, בהתבסס על המלצת ועדת הביקורת והצעת תוכנית עבודה שהוגשה ע"י המבקר הפנימי.
התייחסות לתאגידים מוחזקים:	עבודת המבקר הפנימי תכלול גם תאגידים מוחזקים של החברה.
היקף העסקה:	היקף העסקה הצפוי בשנת 2018 כ - 300 שעות.
תקנים מקצועיים:	על פי הודעת המבקר הפנימי, עבודת הביקורת הפנימית תערך בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שפורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים.
גישה למידע:	נכון למועד הדוח, עבודת הביקורת טרם החלה.
דין וחשבון של מבקר הפנים:	נכון למועד הדוח, טרם הוגשו דוחות ביקורת.
תגמול:	נכון למועד הדוח, טרם התקבל תגמול. השכר השעתי שנקבע למבקר הפנים עומד על 240 ₪, בתוספת מע"מ כחוק.

2.5 פרטים בדבר המבקר של התאגיד

רואי החשבון המבקרים של החברה והישויות המאוחדות - הינם משרד רואי חשבון קוסט פורר גבאי את קסירר, ארנסט אנד יאנג, רואי חשבון.

להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר, והיקף השעות שבוצעו בחברה:

שם המשרד המבקר	סוג השרות	שנת 2017		שנת 2016	
		בשעות	באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח
ארנסט אנד יאנג, EY	ביקורת	3,648	580	4,317	656
ארנסט אנד יאנג, EY	תשקיף	1,971	400	-	-
	סה"כ שירותי ביקורת	5,619	980	4,317	656
ארנסט אנד יאנג, EY	שירותי מיסים	50	25	-	-
	סה"כ	5,669	1,005	4,317	656

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים מובא לאישור דירקטוריון החברה. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה.

2.6 מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, ה"ה פיני יעקובי, יו"ר הדירקטוריון, אמיר יעקובי הינם מורשי חתימה עצמאיים כמפורט בסעיף 15 לדוח פרטים נוספים המצורף לדוח התקופתי.

2.7 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

הסכם התקשרות עם מר גידי אלטמן – ביום 25 במרץ 2018 וביום 27 במרץ 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הסכם התקשרות עם חברה בבעלותו של מר גידי אלטמן המכהן כדירקטור בחברה (להלן בסעיף זה: "**היועץ**"). על פי ההסכם, מר גידי אלטמן יספק שירותי ייעוץ עסקי בתחום הפיננסי לקבוצה בדומה למתכונת השירותים שסיפק עד למינויו כדירקטור בחברה, וזאת בהתחשב בצרכי החברה מעת לעת ובהיקף שלא יפחת מעשר (10) שעות חודשיות. התמורה החודשית לה יהיה זכאי היועץ בגין השירותים הינה בסך של 7,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (נוסף על הגמול שמשולם למר גידי אלטמן בגין כהונתו כדירקטור בחברה), וזאת רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2018 בשל שירותים שסיפק דה פקטו לבקשת החברה לאחר מועד מינויו. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה החברה לא שילמה ליועץ כל תמורה בגין מתן השירותים כאמור וכי התשלום כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות כאמור להלן. יובהר כי ההתקשרות הנ"ל עודנה כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כמפורט בדוח זימון האסיפה המפורסם על ידי החברה במקביל לדוח תקופתי זה. עוד יצוין, כי היועץ יתפטר מחברותו בוועדת המאזן של החברה. לעניין זה יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, היועץ לא השתתף בוועדת המאזן של החברה שהתקיימה עד למועד פרסום דוח זה. כן יצוין, כי היועץ ימשיך לקבל תגמול בגין כהונתו כדירקטור בחברה בהתאם לגמול אשר אושר לו על ידי מוסדות החברה ושהינו בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 וכפי שמשולם ליתר הדירקטורים בחברה (למעט בעלי השליטה). לפרטים נוספים אודות הגמול האמור ראה דיווח מידי מיום 22 בפברואר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-014583) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים נוספים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח, ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017, וכן סעיפים 1.9.4.3, 1.9.4.5, ו- 1.9.4.6 לדוח ברנע 2017.

2.8 אומדנים חשבונאים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאים קריטיים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2017.

2.9 גילוי אודות הערכות שווי מהותיות

להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 אודות הערכות שווי מהותיות ליום 31 בדצמבר 2017:

נושא ההערכה	**הקצאת עודף עלות הרכישה לנכסים של אורתם סהר הנדסה בע"מ**		
עיתוי ההערכה	6.12.2016		
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	לא רלוונטי (לפרטים נוספים ראה באור 12(ב)(2) בדוחות הכספיים).		
שווי נושא ההערכה		**באש"ח (50%)**	
		28,608	מלאי בניינים למכירה
		2,452	הסכמי קבלן מבצע
		31,975	חייבים ויתרות חובה (שוטפים ולא שוטפים)
		(10,937)	התחייבות בגין בדק
		(3,275)	מוניטין (שלילי)
מעריכי השווי	חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, בראשות שגיא בן שלוש. מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית IFRS ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחוות דעת מומחה לבתי משפט. בוצע על ידי רו"ח שגיא בן שלוש, בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט.		
מודל ההערכה	התבססות על דוחות שמאות וגישת ההכנסות		
ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה:	ריבית חוב 6.7% ו-14.6%.		
שיעור ההיוון	מחיר הון (WACC) 10.1%.		

חלק רביעי – גילוי אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה

4.1 נתונים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה

להלן פרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2017:

אגרות חוב (סדרה א')	
מועד הנפקה	30.11.2017
שווי נקוב במועד ההנפקה	73,854,000
שווי נקוב ליום 31.12.2017	73,854,000
סכום הריבית שנצברה	188,176
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2017	72,362,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2017	74,541,000
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3%
התחייבות לתשלום נוסף ליום 31.12.2017	אין
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה א') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים שווים ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל) באופן שכ"א מהתשלומים יהווה 20% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א')
מועדי תשלום הריבית	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים אשר תשולם ביום 31 במאי וביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2023 (כולל) בעד התקופה של שישה החודשים שנסתיימה ביום הקודם ועד למועד פירעונן הסופי ביום 30 בנובמבר 2023.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין הצמדה.
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	כן
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	---
פרטים בדבר הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל-אביב. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271736. איש קשר: דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il
דירוג אגרות החוב (סדרה א')	
החברה המדרגת	מידרוג בע"מ
הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	תאריך: 29.11.2017 דירוג Baa1.il באופק יציב
הדירוג הקבוע למועד הדוח	ללא שינוי

4.2 עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מידי. לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ראה סעיף 2.11 להלן.

4.3 מגבלות והתחייבויות פיננסיות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

להלן פרטים אודות מגבלות והתחייבויות מהותיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לשטר הנאמנות מיום 28 בנובמבר 2017 בין החברה לבין הנאמן אשר צורף לתשקיף החברה מיום 29 בנובמבר 2017 נושא תאריך 30 בנובמבר 2017 המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "**שטר הנאמנות**"):

שעבוד שלילי	מגבלה על הרחבת סדרה	מגבלה על הון עצמי	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו	יחס EBITDA מתואם להוצאות מימון	מגבלה על חלוקה[1] בחברה	מגבלה על תחום פעילות	עסקאות עם בעלי עניין	מנגנון התאמת ריבית	תניית שימור שליטה	עילות מיוחדות להעמדה לפירעון מיידי
החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן, החברה לא תשעבד את כלל רכושה, נכסיה וזכויותיה, הקיימים או העתידיים (המוחזקים על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא, מבלי שיתקיים לפחות אחת מהחלופות המפורטת בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות.	הרחבת הסדרה כפופה להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 4.2 לשטר הנאמנות לרבות היקף סדרה מקסימלי של 150 מיליון ש"ח ע.נ.; אי ירידה בדירוג כפי שהוא סמוך למועד ההרחבה והחברה עומדת באמות המידה הפיננסיות (בהתחשב בהרחבה)	- ההון העצמי של החברה[2], לא כולל זכויות מיעוט, לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 77%[3]	החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד ליום 31 בדצמבר 2019 יחס EBITDA מתואם להוצאות מימון לא יפחת מ-2; החל מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד פירעונן המלא של אגרות החוב (סדרה א') יחס EBITDA להוצאות מימון לא יפחת מ-3[4]	כפוף למגבלות המפורטות בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות שעיקריהן מובאות להלן: סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה ע"פ דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים האחרונים; ההון העצמי בטרם החלוקה, בניכוי הסכום שחולק, לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח; יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו, בטרם החלוקה, בניכוי הסכום	אם עיקר פעילות החברה (בעצמה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתה) חדלה להיות בתחומי הקמה וביצוע פרויקטי בניה תשתיות והנדסה אזרחית, שירות אחזקה ותפעול של מערכות, תשתיות ומבנים וסביבה	במידה והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית, ותיוותר רק כחברת אגרות חוב (כהגדרת המונחים בחוק החברות), ובמקרה כאמור בלבד, אזי עסקאות חריגות של החברה (כהגדרתן בחוק החברות) עם בעלי השליטה בה, או עסקאות חריגות של החברה עם אדם אחר שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של החברה עם בעלי השליטה או עם קרובם, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה, וכן אם הוא גם נושא משרה בה – באשר לתנאי כהונתו	קיים במקרה שבו ההון העצמי המינימלי של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, יפחת מסך של 120 מיליון ש"ח; ו/או יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP לא יעלה על 70% והכל בהתאם לאמור בסעיף 4.4 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת. העברת שליטה ושליטה כהגדרת המונחים בסעיף 9.1.10 לשטר הנאמנות.	אם החברה תפר את התחייבויותיה בקשר עם אמות המידה הפיננסיות (במשך שני רבעונים רצופים); אם החברה הפרה את התחייבויותיה בקשר עם השעבוד השלילי; בקשר עם החלוקה; תיחום פעילות; שליטה וכדומה והכל כמפורט בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות

---

1 כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חלוקה**").

2 "**הון עצמי**" לעניין זה משמעו - הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') (ככל שתהיינה), כך שמועד פירעונן לרבות הריבית בגינן יהא לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') וכן כי בפירוק מעמדן יהא נחות לזה של אגרות החוב, שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב.

3 "**חוב פיננסי נטו**" לעניין זה משמעו - סך התחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסים אחרים ולמחזיקי אגרות חוב על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת התחייבויות פיננסיות כאמור ברישא של ההגדרה); "**CAP נטו**" - חוב פיננסי נטו בתוספת ההון העצמי (כהגדרת המונחים לעיל);

4 "**EBITDA מתואם**" - רווח תפעולי מאוחד בתוספת פחת והפחתות בתוספת חלק החברה ברווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות של חברות כלולות ושל חברות בשליטה משותפת; ה-EBITDA המתואם יחושב לפי נתוני ארבעת הרבעונים האחרונים מצטברים המפורסמים נכון למועד הבדיקה; "**הוצאות מימון**" – הוצאות ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה שנרשמו כהוצאות לדוח רווח והפסד בתוספת חלק החברה בהוצאות ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה של חברות כלולות, בניכוי הכנסות ריבית, הכנסות מהפרשי שער והכנסות מהפרשי הצמדה בתוספת חלק החברה בהכנסות ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה של חברות כלולות (למען הסר ספק, הוצאות של אורתם סהר הנדסה בע"מ (חברה כלולה המוחזקת, בשרשור סופי, על ידי החברה בשיעור של 50%) בקשר עם הסדר החוב כמפורט בסעיף 6.7.11.1 לתשקיף 2017 לא יחשבו הוצאות מימון לעניין סעיף זה).

שעבוד שלילי	מגבלה על הרחבת סדרה	מגבלה על הון עצמי	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו	יחס EBITDA מתואם להוצאות מימון	מגבלה על חלוקה[1] בחברה	מגבלה על תחום פעילות	עסקאות עם בעלי עניין	מנגנון התאמת ריבית	תניית שימור שליטה	עילות מיוחדות להעמדה לפירעון מיידי
					שיחולק, לא יעלה על 65%.[5]	ירוקה[6] (להלן: "**תחומי הפעילות**")	והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה – באשר להעסקתו בחברה, תהיינה מותנות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה והכל בכפוף לחריגים שנקבעו בסעיף 5.7 לשטר הנאמנות.			

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל:

פירוט ההתחייבות	אופן חישוב נכון ליום 31.12.2017
ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בהע"ש 7 לעיל), לא כולל זכויות מיעוט, לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח	ההון העצמי כאמור, לא כולל זכויות מיעוט, הסתכם לסך של 186 מיליוני ש"ח;
יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 77% (כהגדרת המונחים בהע"ש 4 לעיל)	חוב פיננסי נטו הסתכם לסך של 5.8 מיליוני ש"ח; CAP נטו הסתכם לסך של 192 מיליוני ש"ח; יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו 3%
יחס EBITDA מתואם להוצאות מימון לא יפחת מ-2	EBITDA מתואם הסתכם לסך של 44.4 מיליוני ש"ח; הוצאות מימון הסתכמו לסך של 4.7 מיליוני ש"ח; יחס EBITDA מתואם להוצאות מימון – 9.45

5 בנוסף, במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא קיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ובלבד שאם קיים גירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה; החברה עומדת בהתחייבויות הפיננסיות; אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב; במועד החלוקה לא מתקיימת עילת פירעון מידי.

6 אך מובהר כי פעילות החברה בתחומי פעילות אחרים בנוסף על תחומי הפעילות של החברה לא תיחשב להפסקת פעילות כאמור בסעיף זה, ככל שהכנסות תחומי הפעילות (כהגדרתו לעיל) מהוות לכל הפחות 70% מהכנסות החברה במאוחד.

27 במרץ 2018

פנחס יעקובי **יו"ר הדירקטוריון**	**אמיר יעקובי** **מנכ"ל וחבר דירקטוריון**

קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ (לשעבר- אורלג אחים יעקובי בע"מ)

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2017

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה חשבון מבקר	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר	5
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	6-8
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-10
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	11-69
נספח לדוחות הכספיים המאוחדים- רשימת חברות מוחזקות	70

- - - - - - - - - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
רחוב האנרגיה 77,
פארק הייטק, בניין גב ים 1
באר שבע 8470912

טל. 972-8-6261300 +
פקס +972-3-5633428
ey.com

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ (לשעבר- אורלג אחים יעקובי בע"מ)

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ (לשעבר- אורלג אחים יעקובי בע"מ) (להלן- החברה) לימים 31 בדצמבר, 2017 ו- 2016 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 19,260 אלפי ש"ח ו- 19,453 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2017 ו- 2016, בהתאמה ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 4,202 אלפי ש"ח, 721 אלפי ש"ח ו- 1,120 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2017, 2016 ו- 2015, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 מידגמית 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 ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2017 ו- 2016 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010.

באר שבע,
27 במרס, 2018

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	באור	ליום 31 בדצמבר 2017	2016
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	6	142,215	8,805
לקוחות והכנסות לקבל	7 (א')	332,801	296,738
חייבים ויתרות חובה	8	22,470	16,157
מלאי	9	11,422	8,939
		508,908	330,639
נכסים לא שוטפים			
לקוחות לזמן ארוך	7 (ב')	2,540	2,720
מקרקעין בבניה	10	12,981	10,763
נדל"ן להשקעה	11	497	524
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	12	19,260	19,441
השקעה בחברות אחרות	13	-	942
רכוש קבוע, נטו	14	61,189	63,803
מוניטין	15	11,628	11,628
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	15	26,850	31,676
נכסים בשל הטבות לעובדים	21	141	122
מסים נדחים	28	3,616	2,975
		138,702	144,594
		647,610	475,233

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

		ליום 31 בדצמבר	
	באור	2017	2016
		אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	16	39,991	40,105
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	17	256,150	234,603
זכאים ויתרות זכות	18,24	40,304	31,937
		336,445	306,645
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	19	72,362	-
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	20	35,642	27,039
התחייבות אחרת	12 (ג') (2)	1,676	2,816
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	21	4,762	2,864
מקדמה מלקוח	22 (א')(4)(ג')	2,100	-
מסים נדחים	28	8,276	7,611
		124,818	40,330
התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים	22		
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	23		
הון המניות		1,332	*)
פרמיה על מניות		123,901	39,208
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		4,948	3,811
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		(8)	(8)
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		1,227	1,227
יתרת רווח		54,947	84,020
סה"כ הון		186,347	128,258
		647,610	475,233

*) נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

27 במרס, 2018			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**פנחס יעקובי** יו"ר הדירקטוריון	**אמיר יעקובי** מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	**אבי חסין** סמנכ"ל כספים

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2017	2016	2015
	באור	אלפי ש"ח		
הכנסות מביצוע עבודות, ממכירות וממתן שירותים	26	682,229	587,238	461,489
עלות ביצוע העבודות, המכירות ומתן השירותים	27 (א')	608,506	518,929	400,068
רווח גולמי		73,723	68,309	61,421
הוצאות הנהלה וכלליות	27 (ב')	44,581	35,235	36,046
הוצאות מחקר ופיתוח	27 (ג')	627	684	1,097
הכנסות אחרות, נטו		(377)	(335)	(180)
רווח מפעולות רגילות		28,892	32,725	24,458
הוצאות מימון	27 (ד')	9,295	5,304	4,995
הכנסות מימון	27 (ה')	(2,663)	(703)	(914)
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	27 (ו')	758	(15,063)	(223)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		4,200	2,243	7,581
רווח לפני מסים על הכנסה		17,302	40,944	13,019
מסים על הכנסה	28	5,721	8,839	6,448
רווח נקי		11,581	32,105	6,571
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
רווח (הפסד) בגין מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת		(421)	72	(453)
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:				
רווח בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה		471	-	-
העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה		(471)	-	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר		(421)	72	(453)
סה"כ רווח כולל		11,160	32,177	6,118
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		11,581	31,980	6,674
זכויות שאינן מקנות שליטה		-	125	(103)
		11,581	32,105	6,571
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		11,160	32,052	6,221
זכויות שאינן מקנות שליטה		-	125	(103)
		11,160	32,177	6,118
רווח נקי למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)	23 (א')	0.11	0.32	0.07
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח הנקי למניה בסיסי ומדולל		102,766,100	100,000,000	100,000,000

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר, 2017	1,332	123,901	4,948	(8)	1,227	54,947	186,347
רווח נקי	-	-	-	-	-	11,581	11,581
הפסד כולל אחר	-	-	-	-	-	(421)	(421)
סה"כ רווח כולל	-	-	-	-	-	11,160	11,160
חלוקת מניות הטבה	1,000	(1,000)	-	-	-	-	-
הנפקת הון	332	85,693	-	-	-	-	86,025
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	(40,233)	(40,233)
זקיפת הטבה בגין ערבויות שהועמדו על ידי הבעלים	-	-	1,137	-	-	-	1,137
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	1,332	123,901	4,948	(8)	1,227	54,947	186,347

*) נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	מיוחס לבעלי מניות החברה							
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח								
יתרה ליום 1 בינואר, 2016	*)	39,208	2,364	(8)	1,412	51,968	94,944	(125)	94,819
רווח נקי	-	-	-	-	-	31,980	31,980	125	32,105
רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	72	72	-	72
סה"כ רווח כולל	-	-	-	-	-	32,052	32,052	125	32,177
השלמת רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(185)	-	(185)	-	(185)
זקיפת הטבה בגין ערבויות שהועמדו על ידי הבעלים	-	-	1,447	-	-	-	1,447	-	1,447
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	*)	39,208	3,811	(8)	1,227	84,020	128,258	-	128,258

*) נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	מיוחס לבעלי מניות החברה							
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח								
יתרה ליום 1 בינואר, 2015	*)	39,208	1,327	(8)	1,570	46,462	88,559	(36)	88,523
רווח נקי (הפסד)	-	-	-	-	-	6,674	6,674	(103)	6,571
הפסד כולל אחר	-	-	-	-	-	(453)	(453)	-	(453)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	-	6,221	6,221	(103)	6,118
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	(715)	(715)	-	(715)
זקיפת הטבה בגין ערבויות שהועמדו על ידי הבעלים	-	-	1,037	-	-	-	1,037	-	1,037
קבלת פיצוי מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	735	-	735	-	735
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(893)	-	(893)	14	(879)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015	*)	39,208	2,364	(8)	1,412	51,968	94,944	(125)	94,819

*) נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	11,581	32,105	6,571
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
פחת והפחתות	13,923	9,268	4,300
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	4,200	2,243	7,581
עלייה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים	1,332	7	174
מסים נדחים, נטו	150	2,397	(335)
רווח ממימוש רכוש קבוע	(104)	(53)	(38)
הפרשה לירידת ערך של השקעה בחברה אחרת	449	1,613	-
רווח מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	(3,995)	-
רווח ממימוש נכסים פיננסים זמינים למכירה	(620)	-	-
רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה כלולה שאוחדה לראשונה	-	(12,941)	-
שינוי בשווי הוגן של נגזרים פיננסיים	-	-	(116)
הוצאות מימון, נטו	1,582	1,903	1,225
	20,912	442	12,791
שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות:			
עלייה בלקוחות והכנסות לקבל	(36,063)	(54,893)	(28,128)
ירידה בחייבים ויתרות חובה	4,451	4,431	7,247
ירידה (עלייה) במלאי	(1,283)	2,079	(3,227)
עלייה במקרקעין בבניה	(2,218)	(2,125)	(3,673)
ירידה (עלייה) בלקוחות לזמן ארוך	180	2,140	(198)
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	23,895	46,063	36,592
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	8,502	(4,477)	605
	(2,536)	(6,782)	9,218
מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במשך השנה עבור:			
ריבית ששולמה	(3,273)	(2,012)	(1,761)
ריבית שהתקבלה	505	298	447
מסים ששולמו	(9,242)	(9,450)	(6,361)
מסים שהתקבלו	2,115	320	207
	(9,895)	(10,844)	(7,468)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	20,062	14,921	21,112

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת נכסים קבועים	(8,719)	(2,526)	(2,398)
תמורה ממימוש נכסים קבועים	533	63	84
שינוי בפקדון לזמן קצר, נטו	-	-	136
מתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(4,019)	(8,504)	(409)
מתן הלוואה לחברה אחרת	(2,500)	-	-
רכישת חברה בת שאוחדה לראשונה (א)	-	(5,483)	(1,094)
תמורה ממימוש השקעות אחרות	1,113	-	-
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרות	-	(8,654)	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(13,592)	(25,104)	(3,681)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת מניות	86,025	-	-
הנפקת אגרות חוב	72,338	-	-
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	3,731	18,292	(8,766)
פרעון התחייבות בגין הסכם אי תחרות	(35)	(116)	(137)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(40,233)	-	(715)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	(2,348)	(1,635)	(4,927)
קבלת מקדמה למימון רכוש קבוע	2,100	-	-
קבלת פיצוי מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	1,000
קבלת הלוואות לזמן ארוך	41,573	900	291
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(36,211)	(7,022)	(4,771)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	126,940	10,419	(18,025)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	133,410	236	(594)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	8,805	8,569	9,163
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	142,215	8,805	8,569

(א) רכישת חברה בת שאוחדה לראשונה

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	-	22,166	22
רכוש קבוע, נטו	-	(52,739)	(95)
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	-	(31,492)	(771)
מוניטין	-	(4,719)	(553)
מסים נדחים	-	4,868	204
התחייבויות לא שוטפות	-	29,040	99
השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (כולל הלוואת בעלים)	-	11,452	-
רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה כלולה שאוחדה לראשונה	-	12,941	-
זכאים בגין רכישת חברה מאוחדת	-	3,000	-
	-		
	-	(5,483)	(1,094)

(ב) פעולות מהותיות שלא במזומן

רכישת חברות שאוחדו לראשונה באשראי	-	2,048	-
רכישת רכוש קבוע באשראי ספקים	-	1,753	-
מימוש רכוש קבוע באשראי	-	50	-

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תאור החברה

החברה התאגדה והחלה לפעול ביום 29 ביולי, 2007. החברה הינה חברת אחזקות אשר עוסקת באמצעות חברות הקבוצה בתחומי הפעילות הבאים:

1. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות
2. מגזר שירותים ואחזקה.
3. מגזר איכות הסביבה (מיון, טיפול ומחזור פסולת).
4. אחר.

בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה באור 30.

משרדי החברה ממוקמים בבאר שבע ובראשון לציון.

ב. ביום 6 בספטמבר, 2017 שינתה החברה את שמה מאורלג אחים יעקובי בע"מ לשמה הנוכחי.

ג. ביום 30 בנובמבר, 2017 השלימה החברה הנפקה לראשונה לציבור במסגרתה הונפקו לציבור 33,193,700 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א תמורת 91,614 אלפי ש"ח ואגרות חוב (סדרה א') 73,854,000 ש"ח ע.נ. תמורת 73,854 אלפי ש"ח. סה"כ התמורה מההנפקה נטו הסתכמה לסך 158,362 אלפי ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה בסך 7,106 אלפי ש"ח), ראה באורים 19 ו- 23.

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה	-	קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ (לשעבר- אורלג אחים יעקובי בע"מ).
הקבוצה	-	קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ (לשעבר- אורלג אחים יעקובי בע"מ) והחברות המוחזקות (ראה נספח א').
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות בשליטה משותפת	-	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
חברות כלולות	-	חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת או חברות כלולות.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב- IAS 24.
בעלי עניין ובעלי שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן- IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נכסים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והשקעות אחרות.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות הקבלניות, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות הקבלניות, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המשוקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל-IAS 39. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל האחר.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

1) עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2) פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.
רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב- IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

ו. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

ז. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן- המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

4. להלן נתונים על שערי החליפין של הדולר של ארה"ב, האירו ומדד המחירים לצרכן:

ליום	שער החליפין היציג של האירו	שער החליפין היציג של הדולר של ארה"ב	מדד המחירים לצרכן
	בש"ח	בש"ח	בנקודות *)
31 בדצמבר, 2017	4.153	3.467	221.6
31 בדצמבר, 2016	4.044	3.845	220.7
31 בדצמבר, 2015	4.247	3.902	221.1
שיעור השינוי	%	%	%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017	2.7	(9.8)	0.4
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016	(4.8)	(1.5)	(0.2)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015	(10)	0.3	(1.0)

*) המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

ט. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

י. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. החברה לא הכירה בהפרשה בגין ירידת ערך בגין קבוצת לקוחות המוערכות באופן קבוצתי, מאחר ולא זיהתה קבוצות לקוחות בעלי מאפייני סיכוני אשראי דומים. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

יב. מלאי

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. הקבוצה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

עלות המלאי נקבעת כדלקמן:

חומרים וחלפים - לפי עלות ממוצעת.

חומרים ממוחזרים - לפי מחיר מכירה בניכוי עלויות מסוימות

יג. מלאי מקרקעין

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד ההשלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

יד. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. כאשר החברה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים הנגזרים מהעסקה ההכנסות מוצגות על בסיס ברוטו. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, ההכנסות מוצגות על בסיס נטו. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה אשר נדרש שיתקיימו לפני ההכרה בהכנסה:

הכנסות ממכירת סחורות

הכנסות ממכירת סחורות מוכרת כאשר הועברו כל הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הסחורות לקונה, והמוכרת אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת. בדרך כלל, מועד המסירה הינו המועד שבו הועברה הבעלות.

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדיווח. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה ההוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות.

הכנסות מעבודות על-פי חוזי הקמה

הכנסה מעבודות על-פי חוזה הקמה מוכרת על-פי שיטת שיעור ההשלמה. שיעור ההשלמה נקבע על בסיס העלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה/על בסיס גמר שלבים הנדסיים של העבודה/על בסיס אספקה של יחידות. כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על-פי חוזה הקמה, מוכרת הכנסה בגובה עלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה (PROBABLE) ("שיטת מרווח אפס"). כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מיידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. מענקים ממשלתיים

מענקים ממשלתיים מוכרים כאשר קיים בטחון סביר שהמענקים יתקבלו והחברה תעמוד בכל התנאים לקבלת המענק.
מענקים ממשלתיים שהתקבלו כהשתתפות ברכישת נכסים קבועים מנוכים מהנכסים בגינם התקבלו.

מענקים ממשלתיים שהתקבלו מהמדען הראשי בישראל, מוכרים במועד קבלתם כהתחייבות אם קיים ביטחון סביר כתוצאה מפעילות המחקר שיביאו למכירות המזכות את המדינה בתמלוגים.

ההתחייבות בגין ההלוואה, מוכרת לראשונה לפי שווי הוגן תוך היוון לפי ריבית השוק. ההפרש בין סכום המענק שהתקבל לבין השווי ההוגן של ההתחייבות מטופל כמענק ממשלתי, ומקוזז מהוצאות המחקר והפיתוח. לאחר הכרה לראשונה, ההתחייבות נמדדת בעלותה המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. סכומים המשולמים כתמלוגים מוכרים כסילוק ההתחייבות. כאשר לא צפויות הטבות כלכליות כאמור מפעילות המחקר, תקבולי המענק מוכרים כקיטון בהוצאות המחקר והפיתוח המתייחסות. במקרה כזה, ההתחייבות לתשלום תמלוגים מטופלת כהתחייבות תלויה בהתאם ל- IAS 37.

בכל תאריך דיווח בוחנת החברה האם קיים בטחון סביר שההתחייבות שהוכרה, כולה או חלקה, לא תסולק (מאחר שהחברה לא תידרש לשלם תמלוגים) בהתבסס על האומדן הטוב ביותר של מכירות עתידיות תוך שימוש בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, ואם קיים, נגרעת ההתחייבות המתאימה כנגד קיטון הוצאות מחקר ופיתוח.

סכומים המשולמים כתמלוגים מוכרים כסילוק ההתחייבות.

טז. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. חכירות

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב-IAS 17:

הקבוצה כחוכר

1. חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לקבוצה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החכור נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים.
הנכס בחכירה מופחת לאורך תקופת החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה כנמוך שבהם.

2. חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

יח. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.
רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

עלות פריטי רכוש קבוע כוללת את האומדן הראשוני של העלויות לפירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

	%	בעיקר %
מקרקעין (זכויות חכירה מהוונות)	2	
בניינים	4-10	4
מכונות וציוד	7-20	10
כלי רכב	15	
ציוד מכני הנדסי	20	
ריהוט וציוד משרדי	6-33	6
שיפורים במושכר	לאורך תקופת השכירות	

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

יט. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.
היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד לפי העלות, בניכוי מענקי השקעה, פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו ומטופל בהתאם לרכוש קבוע הנמדד לפי עלות. לגבי בחינת ירידת ערך, ראה סעיף כ' להלן.

נדל"ן להשקעה מופחת על בסיס שיטת הקו הישר בשיעורים שנתיים של 4%, לאורך תקופת החיים השימושיים שלו.

כא. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים הוא כדלקמן:

הסכמי אי תחרות

מופחתים על פני תקופה של שש שנים ושלוש שנים (עד חודש יולי, 2014 ועד חודש יולי, 2017, בהתאמה).

זכויות הפצה

מופחתות על פני שמונה שנים (עד חודש פברואר, 2017).

קשרי לקוחות
מופחתים על פני תקופה של 5 שנים (עד חודש יולי, 2017 ועד חודש פברואר, 2020).

ידע
מופחת על פני תקופה של 10 שנים (עד חודש יולי, 2022).

טכנולוגיה

מופחתת על פני תקופה של 7 שנים ועשר שנים (עד חודש יולי, 2019 ועד חודש יוני, 2010, בהתאמה).

זיכיון

זיכיון בגין כרייה מופחת על בסיס קצב הכרייה ובהעדר כרייה לפי קו ישר על פני תקופה של 10 שנים (עד וכולל 2018).

זיכיון בגין מתן שירותי טיפול בפסולת עירונית מופחת לפי קו ישר על פני תקופה של 8.75 שנים (עד חודש מרס, 2025).

עלויות מחקר ופיתוח

עלויות מחקר נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.
במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

2. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

כג. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

א) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

בקבוצה זו נכללים נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים אשר יועדו עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב) הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

ג) נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) שיועדו כזמינים למכירה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים זמינים למכירה נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט בגין ריבית, הפרשי שער המתייחסים למכשירי חוב ודיבידנד ממכשיר הוני, מוכרים ברווח כולל אחר. במועד גריעת ההשקעה או במקרה של ירידת ערך, הרווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד.

2. התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות.
לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

3. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.
הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

4. גריעת מכשירים פיננסיים

א) נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. מכשירים פיננסיים (המשך)

5. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת

ראייה אובייקטיבית לירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

כד. מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ואופציות להבטחת מחירי חומר גלם. נגזרים פיננסיים אלה מוכרים לראשונה לפי השווי ההוגן ועלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד בעת התהוותן. לאחר ההכרה הראשונית, הנגזרים הפיננסיים נמדדים לפי השווי ההוגן.
כאשר שינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

השווי ההוגן של חוזי אקדמה בגין מטבע חוץ מחושב בהתייחס לשערי חליפין קיימים עבור חוזים עם מועדי פרעון דומים.

כה. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כו. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. הפרשות (המשך)

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות כאשר המוצר נמכר ללקוח או כאשר השירות ניתן ללקוח.

תביעות משפטיות

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.

כז. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר תוכניות הטבות לעובדים:

1. הטבות לעובדים לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

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. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

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.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

כח. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.
חלקה של החברה ברווחי חברה מוחזקת מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותה חברה מוחזקת מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.
במידה ומספר המניות הנפרע גדל כתוצאה מפיצול או מניות הטבה, חלוקת חישוב הרווח למניה מותאם מחדש לכל התקופות המוצגות בדוח.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליהן) הוקצה המוניטין. כמו כן נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

- 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. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- נכסי מיסים נדחים

נכסי מסים 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.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

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

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

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

שלב 1 - **זיהוי החוזה עם הלקוח**, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
שלב 2 - **זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה**.
שלב 3 - **קביעת מחיר העסקה**, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
שלב 4 - **הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת** על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
שלב 5 - **הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע**, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018.

עיקר ההכנסות של החברה נובעות מעבודות על פי חוזי הקמה ומתן שרותים. החברה מעריכה כי הלקוח מקבל וצורך את ההטבות הנובעות מביצוע העבודות ומתן השירותים, לפיכך הכנסות הנובעות מחוזי הקמה ומתן שרותים תוכרנה על פי התקן על פני תקופת הביצוע/תקופת השירות בדומה לטיפול היום.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

א. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

במסגרת החוזים הקבוצה מספקת שרותי אחריות ללקוחותיה. וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של החברה, שרותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך תמשיך החברה להכיר בדוחותיה הכספיים הפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37, בהתאם לטיפול כיום.

להערכת החברה לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש לרבות הצורך בהתאמת המערכות, הבקרה הפנימית, הנהלים והמדיניות אשר נדרשים לצורך יישומו, בעיקר לעניין ההצגה והגילויים. הגיעה החברה למסקנה, כי לאור ההכרה בהכנסה כיום כמפורט לעיל, ליישום התקן החדש לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

בקשר ליישום התקן בחברה כלולה אשר עוסקת בייזום בניה למגורים בישראל, השפעת התקן אינה צפויה להיות מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ב. IFRS 9 מכשירים פיננסיים

בחודש יולי, 2014 ה-IASB פרסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39- מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן- התקן החדש) מטפל בכל שלושת האספקטים הקשורים למכשירים פיננסים: סיווג ומדידה, ירידת ערך וחשבונאות גידור.

התקן החדש קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן.
בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.
- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסוימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן.
התקן החדש קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

כמו כן, התקן החדש כולל מודל חדש הבנוי משלושה שלבים למדידת ירידת ערך של מכשירי חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומתבסס על הפסדי אשראי צפויים ("Expected Credit Loss Model").

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018.

בכוונת החברה לאמץ את התקן החדש ביום 1 בינואר 2018 ללא תיקון של מספרי השוואה, תוך זקיפת השפעה מצטברת ליתרת הרווח (או רכיב אחר של הון, כפי שמתאים).

לאחר שהחברה בחנה את ההשפעה של מתן הלוואות לחברות כלולות והפסדי אשראי חזויים עבור יתרת הלקוחות להערכת החברה ליישומו של התקן החדש לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ג. IFRS 16 חכירות

בינואר 2016 פרסם ה- IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן- התקן החדש).
בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.
להלן עיקר השפעות התקן החדש:

- התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים- IAS 17 חכירות.
- חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש (לדוגמה, אחוז מהפדיון) יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. בשלב זה אין בכוונת החברה לאמץ את התקן החדש באימוץ מוקדם.

להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומו לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ד. IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחודש יוני 2017 פרסם ה- IASB את IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן- הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות תיושם החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019.

להערכת החברה, לפרשנות לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ה. IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

בחודש אוקטובר, 2017, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן- התיקון). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28.
יש ליישם את התיקון למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התיקונים, ליישומם לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ו. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2015-2017

בחודש דצמבר, 2017 פרסם ה- IASB את התיקונים הבאים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2015-2017. להלן עיקרי התיקונים:

תקנים רלוונטיים	עיקרי התיקון
IFRS 3	התיקון מבהיר כי כאשר שותף בפעילות משותפת משיג שליטה על הפעילות המשותפת והפעילות המשותפת מהווה עסק (כהגדרתו ב- IFRS 3), עליה למדוד את הזכויות הקיימות בפעילות המשותפת בשווי הוגן.
IFRS 11	התיקון מבהיר כי צד לפעילות משותפת שמשיג לראשונה שליטה משותפת בפעילות לא ישערך את הזכויות הקודמות שהחזיק בפעילות המשותפת.
IAS 12	התיקון מבהיר כי על חברה להכיר בהשלכות המס הנובעות מתשלום דיבידנד במסגרת רווח או הפסד, רווח כולל אחר או בהון, לפי הסיווג בדוח הכספי של אותה עסקה או אירוע אשר יצרו את הרווח הניתן לחלוקה.
IAS 23	התיקון מבהיר כי אשראי אשר נלקח ישירות להקמתו של נכס כשיר יסווג לצורך היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים אחרים כאשראי כללי של החברה, וזאת כאשר הנכס הכשיר לשמו נלקח אותו אשראי, מוכן לשימוש או למכירה וכן האשראי טרם נפרע.

התיקונים ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019. אימוץ מוקדם של כל אחד מהתיקונים בנפרד אפשרי תוך מתן גילוי מתאים.

באור 5: - צירופי עסקים

א. רכישת מניות בחברות גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ וד.ט גרין נט השקעות בע"מ

החברה, באמצעות החברה המאוחדת, חברת דקל תשתיות (2001) בע"מ (להלן- דקל), החזיקה עד יוני 2016 ב- 50% מהזכויות של חברת גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ (להלן- גרין נט מחזור) ו- 50% מהזכויות של חברת ד.ט גרין נט השקעות בע"מ (להלן- גרין נט השקעות). ביום 21 באפריל, 2016 חתמה דקל על הסכם לרכישת יתרת הזכויות (50%) של גרין נט מחזור ושל גרין נט השקעות (להלן- החברות), מקבוצת טקו (להלן- המוכרת), תמורת 10 מיליון ש"ח. בנוסף, תעביר דקל סך של כ- 1,692 אלפי ש"ח לרכישת הלוואת בעלים שניתנה לחברות על ידי המוכר, אשר תוסב לטובת דקל.

השלמת העסקה לרכישה הייתה כפופה לביצוע הפעולות הבאות:

1. קבלת אישור לעסקה מאת הממונה על ההגבלים העסקיים.
2. קבלת אישורם של הבנקים המלווים של החברות בדבר שחרור המוכרת מהערבויות והבטוחות שהועמדו לטובת הבנקים.

ביום 20 ביוני, 2016, נתקבל אישור של הבנקים המלווים לכתב ויתור על אי עמידה באמות מידה פיננסיות של גרין נט מחזור לשנת 2015 בתמורה להזרמה של 7 מיליון ש"ח לחברת גרין נט מחזור על ידי החברה ולהעמדת הלוואות בעלים במצטבר בסכום של 14 מיליון ש"ח.
בתקופה שמיום 1 בינואר, 2016 ועד ליום 20 ביוני, 2016 הועמדו הלוואות בעלים בסך של 6.7 מיליון ש"ח על מנת לעמוד בתנאי זה.

ביום 21 ביוני, 2016 (יום הרכישה) אחרי קבלת האישורים המפורטים לעיל הושלמה העסקה.

מתוך סך התמורה של 10 מיליון ש"ח בגין העסקה, 7 מיליון ש"ח שולם במועד ההשלמה, מיליון ש"ח שולמו בחודש ספטמבר, 2016 ו- 2 מיליון ש"ח שולמו בחודש ינואר, 2017. שני תשלומים האחרונים יישאו ריבית בסך 50 אלפי ש"ח. בנוסף במועד השלמת העסקה הוסבה הלוואת הבעלים שהעמידה המוכרת לחברות בתמורה לפרעון יתרת ההלוואה בסך 1,692 אלפי ש"ח למוכרת.

החזקות החברה בחברות עד יום הרכישה טופלו על בסיס שיטת השווי המאזני ולפיכך ביום הרכישה ובעקבות קבלת השליטה בחברות, העסקה טופלה כצירוף העסקים. במסגרת צירוף העסקים, החברה הכירה בשווי ההוגן של כל הנכסים המזוהים וההתחייבויות שניטלו של החברות וזאת על פי הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני. כתוצאה משערוך ההשקעה הקיימת בחברות ביום הרכישה לשווי הוגן (אשר נאמד ב- 10 מיליון ש"ח) נוצר רווח משערוך ההשקעה הקודמת בסך 12,941 אלפי ש"ח. הרווח נכלל בשנת 2016 בדוח רווח או הפסד בסעיף הכנסות אחרות.

באור 5: - צירופי עסקים (המשך)

א. רכישת מניות בחברות גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ וד.ט גרין נט השקעות בע"מ (המשך)

להלן השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות המזוהים של החברות במועד הסמוך למועד הרכישה. תוצאות הפעילות של החברות הנרכשות אוחדו החל מיום 1 ביולי, 2016:

	שווי הוגן אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	
מזומנים ושווי מזומנים	1,517
לקוחות והכנסות לקבל	12,374
חייבים ויתרות חובה	1,206
מלאי	1,238
	16,335
נכסים לא שוטפים	
רכוש קבוע	52,975
	69,310
התחייבויות שוטפות	
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	9,800
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	23,244
זכאים ויתרות זכות	4,176
	37,220
התחייבויות לא שוטפות	
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	52
התחייבויות לספקים לזמן ארוך	1,459
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	41,922
	43,433
	80,653
עודף התחייבויות על נכסים מזוהים נטו	(11,343)
רכוש אחר הנובע מהרכישה:	
רישיון	31,492
מסים נדחים	(4,868)
מוניטין הנובע מהרכישה	4,719
סך עלות הרכישה	20,000

אם צירוף העסקים היה מתבצע בתחילת השנה, מחזור ההכנסות המאוחד לשנת 2016 היה מסתכם לסך של כ- 640 מיליון ש"ח והרווח הנקי לא היה משתנה משמעותית.

ב. החברה, באמצעות חברה מאוחדת, החזיקה בשיעור של 62.5% מהבעלות והשליטה בחברת פאי.אי. יזמות בע"מ (להלן- פאי.אי). ביום 27 באוקטובר, 2015 רכשה החברה המאוחדת את יתרת האחזקות בפאי.אי (37.5%), שהוחזקו על ידי כפיר מינרלים בע"מ בתמורה לסך של 3,075 אלפי ש"ח (750 אלפי ש"ח תמורה בגין המניות ו- 2,325 אלפי ש"ח בגין פרעון הלוואת בעלים שהעמידה כפיר מינרלים לחברת פאי.אי). ההפרש בסך 893 אלפי ש"ח בין התמורה ששולמה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שנרכשו נזקף לקרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. בשנת 2016 שילמה החברה המאוחדת סכום נוסף בסך 185 אלפי ש"ח בגין הרכישה הנ"ל, אשר נזקף לקרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 6: - מזומנים ושווי מזומנים

	שיעור ריבית שנתית	31 בדצמבר	
	2017 *)	2017	2016
	%	אלפי ש"ח	
מזומנים בשקלים		28,300	4,844
מזומנים בדולר של ארה"ב		591	426
אחר		-	1,848
פקדונות לזמן קצר:			
בשקלים	0.1	113,324	1,687
		142,215	8,805

*) שיעור הריבית הממוצע המשוקלל ליום 31 בדצמבר, 2017.

ליום 31 בדצמבר, 2017 לקבוצה סך של כ- 319 מיליון ש"ח מסגרות אשראי (לרבות בגין ערבויות ביצוע וטיב, מכרזים והבטחת הסכמים) מתוכם סך של כ- 151 מיליון ש"ח של מסגרות שטרם נוצלו.

באור 7: - לקוחות והכנסות לקבל

א. לזמן קצר

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה *)	210,684	172,586
הכנסות לקבל מחוזי אחזקה, שירות ואחרות	24,864	18,907
חשבונות פתוחים *)	97,764	101,454
המחאות לגבייה	2,662	6,319
	335,974	299,266
בניכוי- הפרשה לחובות מסופקים	3,173	2,528
	332,801	296,738

*) כולל יתרות בגין צדדים קשורים בסך 2,453 אלפי ש"ח (2016- 1,766 אלפי ש"ח).

חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי לקוחות והכנסות לקבל של הקבוצה הינו 159 ימים.

להלן ניתוח יתרת הלקוחות שלא הוכרה בגינם ירידת ערך (הפרשה לחובות מסופקים) לקוחות, נטו לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

	לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו				
		עד 30 יום	30-60 יום	60-90 יום	90-120 יום	מעל 120 יום	סה"כ
		אלפי ש"ח					
31 בדצמבר, 2017	87,788	5,617	452	633	75	2,688	97,253
31 בדצמבר, 2016	96,556	2,046	1,419	2,037	979	2,208	105,245

באור 7: - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

ב. לזמן ארוך

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
לקוחות לזמן ארוך (1)	4,171	3,543
הכנסות לקבל (2)	801	1,495
	4,972	5,038
בניכוי- חלויות שוטפות	2,432	2,318
	2,540	2,720

(1) חברות מאוחדות התקשרו במספר הסכמים הכוללים הקמה ואחזקת רמזורים ברשויות מקומיות וכן בפרויקטים של תשתיות לתקופות העולות על שנה. עסקאות ההקמה המהותיות מהוונות בריבית שנתית בשיעור של 5%.

(2) במהלך שנת 2013 חתמה חברה מאוחדת על מספר הסכמים בתחומי ההתקנה והאחזקה של תאורות רחוב ומערכת ביטחון בסכום כולל של כ- 5.8 מיליון ש"ח. משך הפרויקטים הינו בין שנה וחצי לשמונה שנים. התמורה בגין כל פרויקט תשולם על פני משך הפרויקט. התמורה בגין הפרויקטים הוונה לפי שיעור ריבית שנתית בשיעור שבין 5.35%-6%.

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
מקדמות לספקים ונותני שירותים	11,759	2,220
עודף מקדמות על הפרשה למס הכנסה	2,349	2,350
הלוואה (1)	2,500	-
מוסדות	2,371	963
הוצאות מראש והכנסות לקבל	1,250	4,188
עובדים (2)	768	803
צדדים קשורים (3)	30	-
בעלי עניין (4)	-	4,120
אחרים	1,443	1,513
	22,470	16,157

(1) ביום 17 בינואר, 2017 התקשרה חברה מאוחדת עם חברה אחרת והבעלים של אותה חברה (להלן- חברה אחרת). במזכר הבנות בגין אופציה שמורכב מהסכם אופציה לרכישת מחצית מהזכויות בשתי חלקות קרקע ברמת השרון ומהסכם הלוואה שלאחר מספר עדכונים עומד על הלוואה בסך 2.5 מיליון ש"ח. מטרת ההלוואה לסייע לחברה האחרת להסיר את השעבוד, ההערות והעיקולים המוטלים על המקרקעין הנ"ל. עד ליום 31 בדצמבר, 2017 העמידה החברה המאוחדת הלוואה בסך 2,500 אלפי ש"ח. ההלוואה ניתנה עד ליום 30 בספטמבר, 2017.
ההלוואה הינה בשקלים ואינה נושאת ריבית. להבטחת ההלוואה שועבדו מניות החברה האחרת והתקבלה המחאה לבטחון בסך 1.1 מיליון ש"ח מצד קשור לחברה האחרת.

תוקף הסכם האופציה הינו עד ליום 30 בספטמבר, 2017 האופציה ניתנה ללא תמורה ובמידה והחברה המאוחדת תודיע על מימוש האופציה אזי ייחתם בין הצדדים הסכם מכר תוך 60 יום ממועד מתן ההודעה, לפיו התמורה לפי הסכם המכר תעמוד על סך השווה ל- 165,000 ש"ח לכל יחידת דיור המותרת לבניה לפי התב"ע והוצא בגינה היתר בניה וזאת בגין 50% מיחידות הדיור שייבנו. כמו כן, נקבעו תנאים ומועדים לגבי תשלום התמורה הנ"ל.
מועד פרעון ההלוואה ותוקף הסכם האופציה הוארכו עד ליום 30 במרס, 2018.

(2) עיקר החשבונות אינם צמודים ונושאים ריבית שנתית בשיעור של 3.41%.

(3) חשבונות שוטפים בשקלים ואינם נושאים ריבית.

(4) 2016- חשבונות שוטפים בשקלים אינם צמודים ונושאים ריבית בשיעור של 3.41%.

באור 9: - מלאי

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
חומרים וחלפים *)	9,112	7,687
חומרים ממוחזרים	2,310	1,252
	11,422	8,939

*) לאחר הפרשה לירידת ערך מלאי בסך של 1,020 אלפי ש"ח (2016- 407 אלפי ש"ח). הפרשה לירידת ערך נזקפה לעלות ביצוע העבודות.

באור 10: - מקרקעין בבניה

א. החברה המאוחדת, חברת פאי א.י 2011 יזמות בע"מ (להלן- פאי א.י), השקיעה ביום 30 בנובמבר, 2011 בקרקע תמורת כ- 5.3 מיליון ש"ח בכוונת החברה המאוחדת לבנות בניין הכולל יחידות דיור למכירה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הבנייה טרם החלה. השטח שנרכש כלל נכס מקרקעין המושכר לאחרים ומניב הכנסות מהשכרה, ראה נדל"ן להשקעה באור 11.

ב. בחודש ינואר, 2015 הקימה חברה מאוחדת את חברת י.אנד.בי השקעות ונכסים בע"מ (להלן- י.אנד.בי) אשר עוסקת ביזמות בתחום הנדל"ן, הבנייה והעסקים. י.אנד.בי רכשה ביום 21 ביוני, 2015 חלקת קרקע בגודל של כ- 16,000 מ"ר במועצה האזורית שדות נגב תמורת כ- 3.5 מיליון ש"ח. בכוונת י.אנד.בי לבנות מפעל לייצור מוצרי חשמל ואלקטרוניקה. במסגרת ההסכם נקבע כי המינהל יעמיד לי.אנד.בי את השטח לתקופה של 48 חודשים עד לחודש דצמבר, 2019 לטובת ביצוע עבודות פיתוח והקמה של המפעל. ככל שהחברה תעמוד ביעדי הפיתוח יוחכר לה השטח לתקופה של 49 שנים החל מחודש דצמבר, 2015 תמורת דמי שימוש שנתיים בסך 216 אלפי ש"ח. בחודש פברואר, 2016 רכשה י.אנד.בי חלקת קרקע נוספת בגודל 690 מ"ר בעיר העתיקה בבאר שבע, המיועדת לבניה למגורים, תמורת סך של כ- 1.7 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה טרם החלה בפעילות בנייה.

ג. בשנת 2016 הקימה חברה מאוחדת את חברת י.אנד.בי עומר נכסים בע"מ (להלן- י.אנד.בי עומר) אשר עוסקת ביזמות בתחום הנדל"ן, הבנייה והעסקים. בחודש מרס, 2016 חתמה י.אנד.בי עומר על הסכם פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל, ביחס להקמת מבנים שישמשו לטובת מבנה משרדים, במגרש הממוקם בישוב עומר, בשטח של 6,224 מ"ר. במסגרת ההסכם נקבע כי מנהל מקרקעי ישראל יעמיד לי.אנד.בי עומר את השטח לתקופה של כ- 48 חודשים עד לחודש מרס, 2020 לטובת ביצוע עבודות פיתוח והקמה של המבנה. ככל שי.אנד.בי עומר תעמוד ביעדי הפיתוח, יוחכר לה השטח לתקופה של 49 שנים תמורת דמי שימוש שנתיים של 199 אלפי ש"ח. נכון לתאריך הדיווח הושקע סך של כ- 2.2 מיליון ש"ח.

באור 11: - נדל"ן להשקעה

א. במסגרת רכישת חלקת קרקע בחודש נובמבר, 2011, כאמור בבאור 10 (א'), נרכש נכס מקרקעין המושכר לאחרים ומניב הכנסות מהשכרה. הייחוס לראשונה בין עלות המקרקעין לבין עלות הנדל"ן להשקעה נקבע על פי הערכת שמאי שנעשתה לצורך הרכישה.

ב. ההרכב:

	מבנה להשכרה	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
עלות		
יתרה ליום 1 בינואר וליום 31 בדצמבר	656	656
פחת שנצבר		
יתרה ליום 1 בינואר	132	105
פחת	27	27
יתרה ליום 31 בדצמבר	159	132
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר	497	524

באור 12: - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מתייחסות לחברות גרין- נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ וד.ט גרין נט השקעות בע"מ עד לאיחודם בחודש יוני, 2016 (ראה באור 5 (א')) ולאורלג פסגות יזמות בע"מ, פרץ לוזון האחים יעקובי בע"מ, לוגוטק (1997) בע"מ, אורתם סהר הנדסה בע"מ ואסיאג-פיקה ייזום (אשקלון) בע"מ:

א. מידע נוסף בדבר חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה
	%
31 בדצמבר 2017	
אורתם סהר הנדסה בע"מ	50
פרץ לוזון בע"מ	50
אסיאג- פיקה ייזום (אשקלון) בע"מ	50
אורלג פסגות יזמות בע"מ	50
לוגוטק (1997) בע"מ *)	38.5
31 בדצמבר 2016	
אורתם סהר הנדסה בע"מ	50
פרץ לוזון בע"מ	50
אורלג פסגות יזמות בע"מ	50
לוגוטק (1997) בע"מ *)	38.5
31 בינואר 2015	
פרץ לוזון בע"מ	50
אורלג פסגות יזמות בע"מ	50
גרין נט מחזור וטיפול פסולת בע"מ	50
ד.ט גרין נט השקעות בע"מ	50
לוגוטק (1997) בע"מ *)	38.5

*) החברה אינה פעילה.

ב. ההרכב:

חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

	2017					2016
	פרץ לוזון (1)	אורתם סהר (2)	אסיאג-פיקה	אחרים	סה"כ	סה"כ
	אלפי ש"ח					
עלות המניות	500	-	-	-	500	500
הלוואות ויתרות חובה	-	3,223	6,796	652	10,671	6,752
שטרי הון	9,824	-	-	-	9,824	9,724
ייחוס התאמות, נטו	-	3,755	-	-	3,755	3,755
רווחים (הפסדים) שנצברו ממועד הרכישה	(1,280)	(928)	-	(10)	(2,218)	1,982
	9,044	6,050	6,796	642	22,532	22,713
בניכוי- הפרשה לירידת ערך	(2,620)	-	-	(652)	(3,272)	(3,272)
	6,424	6,050	6,796	(10)	19,260	19,441

(1) במהלך שנת 2008, הקימה חברה מאוחדת יחד עם חברת פרץ לוזון בע"מ את חברת פרץ לוזון אחים יעקובי בע"מ חברה לביצוע מיזם נדל"ן. החברה מוחזקת בבעלות ושליטה בחלקים שווים עם חברת פרץ לוזון בע"מ. חברת הנדל"ן שהוקמה השקיעה כ- 17 מיליון ש"ח ברכישת מקרקעין ועלויות פיתוח. ההשקעה מומנה על ידי השקעות בעלים והלוואות מבנקים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הבניה טרם החלה. בשנת 2015 הומרו הלוואות הבעלים לשטרי הון. שטרי ההון אשר הונפקו לחברה ביום 1 בינואר, 2015 מסתכמים לסך של 9,724 אלפי ש"ח. שטרי ההון הינם בשקלים, אינם צמודים ואינם נושאים ריבית. שטרי ההון עומדים לפרעון ביום 31 בדצמבר, 2019. ביום 1 באוקטובר, 2017 הונפקו לחברה שטרי הון בסך 100 אלפי ש"ח. שטרי ההון הינם בשקלים, אינם צמודים למדד המחירים לצרכן ואינם נושאים ריבית. שטרי ההון עומדים לפרעון החל מיום 1 באוקטובר, 2022.

בשנים 2015 ו- 2014 ביצעה חברה מאוחדת הפרשה לירידת ערך השקעה בסך כ- 2,260 אלפי ש"ח עקב ירידת ערך מקרקעין בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

באור 12: - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. ההרכב: (המשך)

(2) ביום 26 באוקטובר, 2016 ניתן על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב צו הקפאת הליכים לחברות אורתם סהר הנדסה בע"מ ו/או מליבו בניה בע"מ ו/או אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ (להלן- אורתם סהר וחברות הבנות שלה) וכן מינויים של נאמנים לאורתם סהר וחברות הבנות שלה.
ביום 6 בדצמבר, 2016 נערך הסדר נושים אשר קיבל תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב ובמסגרתו נמכרה אורתם סהר לידי קבוצת רוכשים המורכבת מהחברה המאוחדת, פיקה תשתית- עבודות פיתוח בע"מ (50%) ואסיאג (2016.ג.) בע"מ (50%) (להלן- הרוכשים) (להלן- הסדר הנושים). בהמשך לאישור הסדר הנושים והעברת השליטה חדלה אורתם סהר להיות חברה ציבורית והפכה לחברה פרטית. כל מניות אורתם סהר הועברו לידי הרוכשים ביום 12 בדצמבר, 2016 כשהן נקיות מכל חוב, עיקול או שעבוד מכל מין וסוג שהוא.
על פי הסדר הנושים, תועמד לרשות הנאמנים קופת הסדר לכל אחת מהחברות שבהסדר באופן מובחן ובנפרד מניהולן של אורתם סהר וחברות בנות שלה שימשיכו להתקיים כישויות משפטיות עצמאיות בראשות בעליהן החדשים. להלן תמצית מתווה רכישת אורתם סהר כפי שפורט בהצעה לרכישת החברות הנ"ל שצורפה להסדר הנושים-

- כל נכסי החברות וזכויותיהן לרבות זכויות בחברות בנות הועברו במצבם כפי שהם נכון ליום אישור הסדר הנושים לידי הרוכשים.
- החברות תמשכנה לבצע פרויקטים נבחרים על פי המפורט בהסדר הנושים.
- לרוכשים ניתנה האפשרות לבחון המשכיות של ביצוע פרויקטים נבחרים בטווח של 20 הימים לאחר גיבוש ואישור הסדר הנושים אשר בסיומם, הודיעו הרוכשים לנאמנים באילו מהפרויקטים הושגה הסכמה חתומה עם מזמין העבודות להמשך ביצועם של הפרויקטים הללו, אם לאו.
- אורתם וחברות הבנות שלה תהיינה רשאיות להמשיך את הפרויקטים ביזמות ו/או בשותפות עם אחרים, בחברות בנות או בחברות ייעודיות לביצועם, זאת, לרבות השעבודים והחובות הקיימים בפרויקטים הללו. ככל שתחולט ערבות בנקאית שניתנה בקשר עם פרויקטים אלו אזי החוב לבנק שהערבות שהוצאה על ידו חולטה, ישולם על ידי החברות ולא מקופת הסדר הנושים.
- אורתם וחברות הבנות שלה יפקידו לקופת ההסדר סכום כספי קצוב בסך של 75 מיליוני ש"ח אשר ישולם באופן הבא כלהלן: בתוך 14 ימים מיום אישור הסדר הנושים ישולם סך של 10 מיליוני ש"ח; עד ליום 31 במרס, 2017 ישולם סך של 5 מיליוני ש"ח. היתרה תשולם ב- 5 תשלומים שנתיים, שווים ורצופים בסך של 12 מיליוני ש"ח כל אחד. עד ליום 31 בדצמבר, 2017 שולם לנאמן סך של 15,000 אלפי ש"ח.
- ככל ורווחי אורתם וחברות הבנות שלה, כפי שהוגדרו בהצעת הרכישה שצורפה להסדר הנושים יעלו בתקופת ההסדר (6 שנים) על סך מצטבר של 130 מיליוני ש"ח, ישלמו החברות שבהסדר לקופת ההסדר סך השווה ל- 40% מהרווח העולה על 130 מיליוני ש"ח, ו-50% מהרווח העולה על 150 מיליוני ש"ח.

החברה המאוחדת וקבוצת המשקיעים ינהלו את הגביה ואת התביעות על ידי מערך שיבנה על ידם בשיתוף הנאמנים, ויישאו במלוא עלויות ניהול התביעות. ככל שייגבו כספים בהליכים המשפטיים ו/או גביית חובות עבר תעביר אורתם סהר לקופת ההסדר את הסכומים הבאים:
47.5% מכל הכספים שיגבו עד לסך של 60 מיליון ש"ח. בנוסף, 50% מכל הכספים שיגבו בפועל מעבר ל- 60 מיליון ש"ח. מהסכום לחלוקה ינוכו הוצאות ושכר טרחת עורכי דין בהם תישא החברה לצורך ניהול ההליכים.

ערבויות

בגין כל הפרויקטים שבהם הושגה הסכמה על המשך ביצוע, נמסרו ערבויות בנקאיות מטעם אורתם סהר וחברות הבנות שלה, אזי ככל ותחולט ערבות בנקאית שניתנה בקשר עם פרויקטים אלה אזי החוב לבנק, שהערבות הוצאה על ידו חולטה, ישולם על ידי אורתם סהר ולא מקופת ההסדר.

שעבודים

כל השעבודים הרשומים על נכסי החברות יוותרו בעינם וזאת עד להשלמת הפרויקט ו/או השלמת תקופת ההסדר על המוקדם. ליום 31 בדצמבר, 2017 העמידה החברה המאוחדת הלוואה לאורתם סהר בסך 3,223 אלפי ש"ח. ההלוואה בשקלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 (י) לפקודת מס הכנסה. הריבית וקרן ההלוואה יוחזרו במועדים כפי שיחליט דירקטוריון אורתם סהר, בתלות בתזרים המזומנים של אורתם סהר עד להחזר מלא.

באור 12: - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות של אורתם סהר ליום 31 בדצמבר, 2016 (המועד הסמוך למועד הרכישה) נקבעו באופן ארעי. בשנת 2017 ביצעה החברה מדידה מחדש לסכומים שהוכרו במסגרת הייחוס הארעי כאמור לעיל, למדידה מחדש לא הייתה השפעה על הסכומים שהוכרו בשנת 2016.

	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	95,039
נכסים לא שוטפים	70,870
התחייבויות שוטפות	(79,813)
התחייבויות לא שוטפות	(70,596)
נכסים נטו	15,500
שיעור ההחזקה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	50%
	7,750
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי (1)	(3,995)
סך עלות הרכישה- התחייבות אחרת (2)	3,755

(1) נזקף כהכנסה בשנת 2016 בדוח רווח או הפסד.

(2) במסגרת הרכישה התחייבו בעלי המניות של אורתם לתת ערבויות לספקי אורתם לצורך קבלת אשראי ספקים וזאת על מנת שאורתם תוכל להמשיך בביצוע פרויקטים להם התחייבו הרוכשים כחלק מההסדר. על פי הערכת הרוכשים סך הערבויות עתידות להסתכם לסך של כ- 25 מיליון ש"ח (חלק החברה (50%) כ- 12.5 מיליון ש"ח. אומדן שווי הערבויות מבוסס על ההפרש בין הריבית של אורתם לבין ריבית בנקאית חסרת סיכון. על בסיס ההנחות הנ"ל אומדן שווי ההתחייבות המהווה חלף לתמורה ברכישה נאמד לכ- 7.5 מיליון ש"ח, חלק החברה (50%) כ- 3.75 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2017 סך של כ- 838 אלפי ש"ח (2016- 939 אלפי ש"ח) מוצג במסגרת זכאים אחרים והיתרה בסך 1,676 אלפי ש"ח (2016- 2,816 אלפי ש"ח) מוצגת במסגרת התחייבויות לא שוטפות.

ד. ביום 10 ביולי, 2017 זכו הבעלים בנאמנות עבור חברת אסיאג- פיקה יזום (אשקלון) בע"מ (להלן- חברת אסיאג פיקה), חברה המוחזקת על ידי החברה, בשרשור סופי, בשיעור של 50%, במכרז לרכישת זכויות חכירה ל-98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים, ב-3 מתחמים בעיר אשקלון (להלן- הממכר) עליהם יקומו מבני מגורים הכוללים 248 יח"ד שיוצעו במסגרת מכרז למשתכן ו-106 יח"ד אשר ישווקו במחירי שוק, בתמורה לסך כולל של כ- 41.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין המורכבת מסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין רכיב הקרקע וסך של כ- 36.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בגין הוצאות הפיתוח אשר יבוצעו על ידי עיריית אשקלון והחברה הכלכלית אשקלון בע"מ וישולמו במלואם על ידי חברת אסיאג פיקה. בתקופת הדוח שולמה מלוא התמורה באמצעות הון עצמי שהועמד על ידי חברת אסיאג פיקה וגיוס מימון בנקאי. המימון הבנקאי שגויס הינו בסך של כ- 29 מיליון ש"ח.

ה. תמצית מידע פיננסי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מהותיות

(1) חברת אורתם סהר הנדסה בע"מ

(א) בדוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח:

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים	137,295	87,303
נכסים לא שוטפים	62,353	80,183
התחייבויות שוטפות	(127,118)	(77,586)
התחייבויות לא שוטפות	(58,737)	(66,457)
סה"כ הון	13,793	23,443
שיעור ההחזקה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	50%	50%
	6,897	11,721
הלוואות שניתנו לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	3,223	6,100
התאמות	(4,070)	(4,692)
יתרת חשבון ההשקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	6,050	13,129

באור 12: - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ה. תמצית מידע פיננסי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מהותיות (המשך)

(1) חברת אורתם סהר הנדסה בע"מ (המשך)

(ב) תוצאות הפעולות בשנה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 *)
	אלפי ש"ח	
הכנסות	355,305	438
הפסד תפעולי	(1,987)	(1,442)
הפסד כולל	(11,827)	(1,442)
שיעור ההחזקה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	50%	50%
חלק החברה בהפסד החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(5,913)	(721)
התאמה למדיניות חשבונאית	(783)	-
הפחתת עודפי עלות ואחרות	2,494	-
רווח מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	3,995
סה"כ רווח (הפסד)	(4,202)	3,274

*) לתקופה מהמועד הסמוך למועד הרכישה ועד ליום 31 בדצמבר, 2016.

(ג) בעלי המניות של אורתם סהר הגיעו להסכם בתוקף מיום 1 בספטמבר, 2017 לפיו כל אחד מבעלי המניות יהיה זכאי לתשלום מאורתם סהר של דמי ניהול כסכום חודשי השווה להעסקה של מנכ"ל אורתם סהר. סה"כ הכנסות החברה שנרשמו מדמי ניהול בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 460 אלפי ש"ח.

(2) להלן מידע תמציתי ביחס לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, חברת אסיאג פיקה המתייחס ליום 31 בדצמבר, 2017:

בדוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח:

	31 בדצמבר 2017
	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	238
נכסים לא שוטפים	42,956
התחייבויות שוטפות	(58)
התחייבויות לא שוטפות	(42,873)
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	263
שיעור החזקה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	50%
	132
הלוואות שניתנו לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני *)	6,796
התאמות	(132)
יתרת חשבון ההשקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	6,796

*) בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ- 6.8 מיליון ש"ח בהלוואת בעלים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של כ- 2.56%. טרם נקבעו מועדי פרעונה.

באור 12: - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ה. תמצית מידע פיננסי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מהותיות (המשך)

(3) חברת גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ

תוצאות הפעולות בשנה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2016 *)	2015
	אלפי ש"ח	
הכנסות	52,820	81,050
הפסד כולל	(2,579)	(7,884)
שיעור ההחזקה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	50%	50%
	(1,290)	(3,942)
עודפי עלות	(178)	(356)
התאמות אחרות	(58)	(2,163)
חלק החברה בהפסד החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(1,526)	(6,461)

*) הנתונים המוצגים מתייחסים עד למועד הסמוך להשלמת הרכישה, 1 ביולי, 2016, דוחותיהם של גרין נט מחזור וגרין נט השקעות מאוחדים החל מאותו מועד, ראה באור 5 (א').

ו. צירוף דוחות כספיים

הדוחות הכספיים של אורתם סהר הנדסה בע"מ מצורפים לדוחות הכספיים.

באור 13: - השקעה בחברות אחרות

ההרכב:

	שיעור החזקה	31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2016
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קרדיט שופ בע"מ (1)	-	-	942
מוביל לאב בע"מ (2)	14	2,062	1,613
		2,062	2,555
בניכוי- הפרשה לירידת ערך		(2,062)	(1,613)
		-	942

(1) ביום 12 באפריל, 2016 חתמה חברה מאוחדת על הסכם במסגרתו רכשה במזומן 9,727 מניות של קרדיט שופ בע"מ (להלן- קרדיט שופ), בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות 5% מההון המונפק והנפרע של קרדיט שופ, תמורת 250 אלפי דולר של ארה"ב (כ- 942 אלפי ש"ח) המשקף מחיר מניה של כ- 25.7 דולר של ארה"ב למניה.
בשנת 2017, רכשה החברה המאוחדת 4,864 מניות רגילות בנות 0.01 ע.נ. כ"א המהוות 2.5% מההון המונפק והנפרע של קרדיט שופ, תמורת 500 אלפי ש"ח ששולמו בחמישה תשלומים שווים של 100 אלפי ש"ח כל אחד החל מחודש ינואר, 2017 ועד חודש מאי, 2017, המשקף מחיר מניה של כ- 25.7 דולר של ארה"ב למניה, עם רכישה זו הגיע שיעור ההחזקה של החברה המאוחדת ל- 6.8%.
קרדיט שופ הינה חברה פרטית העוסקת בפיתוח זירה וירטואלית לתיווך הלוואות עמית-לעמית (p2p). השירות שהחברה מפתחת יפגיש את הלווים- באמצעות אתר החברה, הרשתות החברתיות ובתי עסק המנויים לשירות- למלווים.
בשנת 2017 נחתם הסכם למכירת כל האחזקות של החברה המאוחדת בקרדיט שופ לבעלי עניין בחברה בתמורה לסך של כ- 581 אלפי דולר של ארה"ב (כ- 2.1 מיליון ש"ח). מחיר העסקה נקבע בהתבסס על מחיר המניה בו בוצעה הקצאה פרטית מחודש מאי, 2017 בקרדיט שופ למשקיע חיצוני שאינו צד קשור. בגין המכירה רשמה החברה רווח בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח.

(2) ביום 19 באפריל, 2016 חתמה החברה המאוחדת על הסכם השקעה עם חברת Mobilab Technologies Ltd. (להלן- מוביל לאב) יחד עם משקיעים נוספים לפיו החברה והמשקיעים הנוספים ישקיעו סך של 1 מיליון דולר בשלושה שלבים. חלקה של החברה המאוחדת בסה"כ ההשקעה מסתכם לסך של 400,000 דולר של ארה"ב וזאת כנגד הקצאה של כ- 14% מהון המניות המונפק והנפרע של מוביל לאב. בשנת 2016 השקיעה החברה המאוחדת סך של כ- 400 אלפי דולר של ארה"ב (כ- 1,613 אלפי ש"ח בגין השקעה, לרבות עלויות עסקה בסך 33 אלפי ש"ח).
בשנת 2017, השקיעה החברה סך נוסף של 449 אלפי ש"ח. כמו כן, החליטו בעלי המניות של מוביל לאב על הפסקת פעילותה. בעקבות ההחלטה על הפסקת הפעילות בוצעה הפרשה לירידת ערך בשנת 2016 בסך 1,613 אלפי ש"ח ובשנת 2017 הפרשה נוספת בסך 449 אלפי ש"ח. מוביל לאב פיתחה אפליקציות חינמיות להזמנת שירותי תיקון למכשירים סלולריים מתקדמים ("סמארטפונים").

באור 14: - רכוש קבוע

2017	רכוש בהקמה (6)	בניינים ומקרקעין (1)(2)(3)	מכונות וציוד	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	ציוד מכני הנדסי	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח							
עלות (4)								
יתרה ליום 1 בינואר, 2017	-	36,515	42,694	7,538	4,497	3,768	3,334	98,346
תוספות במשך השנה:								
רכישות	1,211	288	3,942	226	1,508	882	28	8,085
גריעות במשך השנה:								
מימושים	-	(30)	(5,063)	-	(1,536)	-	-	(6,629)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	1,211	36,773	41,573	7,764	4,469	4,650	3,362	99,802
פחת שנצבר								
יתרה ליום 1 בינואר, 2017	-	5,109	16,015	6,476	3,493	439	3,011	34,543
תוספות במשך השנה:								
פחת	-	2,760	4,362	376	481	1,003	88	9,070
גריעות במשך השנה:								
מימושים	-	-	(3,697)	-	(1,303)	-	-	(5,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	-	7,869	16,680	6,852	2,671	1,442	3,099	38,613
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2017	1,211	28,904	24,893	912	1,798	3,208	263	61,189

2016	בניינים ומקרקעין (1)(2)(3)	מכונות וציוד	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	ציוד מכני הנדסי	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח						
עלות (4)							
יתרה ליום 1 בינואר, 2016	11,144	17,648	7,046	5,065	-	3,334	44,237
תוספות במשך השנה:							
רכישות	301	985	392	59	358	-	2,095
תוספות בגין חברה שאוחדה לראשונה	25,070	24,159	100	-	3,410	-	52,739
גריעות במשך השנה:							
מימושים	-	(98)	-	(627)	-	-	(725)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	36,515	42,694	7,538	4,497	3,768	3,334	98,346
פחת שנצבר							
יתרה ליום 1 בינואר, 2016	3,667	12,809	6,104	3,585	-	2,924	29,089
תוספות במשך השנה:							
פחת	1,442	3,304	372	475	439	87	6,119
גריעות במשך השנה:							
מימושים	-	(98)	-	(567)	-	-	(665)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	5,109	16,015	6,476	3,493	439	3,011	34,543
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2016	31,406	26,679	1,062	1,004	3,329	323	63,803

(1) בחודש נובמבר, 2000 רכשה חברה מאוחדת את זכויותיו של צד שלישי כלפי רשות מקרקעי ישראל (להלן- רמ"י) בנכס מקרקעין בשטח של 2,760 מ"ר, לרבות מבנה הבנוי עליו שהיה בשלבי שלד, בתמורה לסך של 1,154 אלפי ש"ח. החברה המאוחדת הינה צד בהסכם פיתוח עם רמ"י ביחס לנכס. החברה המאוחדת הגישה בקשה להארכת הסכם הפיתוח שהיה בתוקף עד ליום 1 באוקטובר, 2003. החברה המאוחדת קיבלה מספר אורכות של הסכם הפיתוח לאורך השנים שהאחרונה שבהן הייתה עד ליום 30 ביוני, 2013. החל מקבלת ההארכה החלה החברה המאוחדת בפעילות לסיום הבנייה של המבנה ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים הבנייה הינה לקראת סיומה. החברה מעריכה שעם סיום הבנייה ייחתם חוזה חכירה עם רמ"י.

(2) מבני החברה המאוחדת נמצאים על מקרקעין בתנאי חכירה מהוונת. החכירה הינה לתקופות המסתיימות בין השנים 2027-2039. לגבי חלק מהמקרקעין קיימת אופציה להאריך את תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות בכפוף לעמידה בתנאי חוזה החכירה.

(3) על חלק מהמקרקעין רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת בנקים וקיים משכון מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת צד קשור. כמו כן, בדבר שעבודים, ראה באור 22 (ב').

(4) סך עלות הרכוש הקבוע שהופחת במלואו ועודנו בשימוש במאוחד ליום 31 בדצמבר, 2017 הינו בסך של כ- 22 מיליון ש"ח (2016- כ- 21.4 מיליון ש"ח).

(5) סך עלות רכוש קבוע כולל עלויות אשראי שהוונו למפעל בעת הקמתו של חברה מאוחדת בסך 1,696 אלפי ש"ח.

(6) עלות רכוש בהקמה הינו בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח, ראה באור 22 (א') (6).

באור 15: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו

ההרכב:

שנת 2017

	ידע ומותג	טכנולוגיה ואחר	זיכיון	אי תחרות	קשרי לקוחות	מוניטין	סה"כ
				אלפי ש"ח			
עלות							
יתרה ליום 1 בינואר, 2017 וליום 31 בדצמבר, 2017	1,706	1,178	31,774	395	4,480	11,743	51,276
הפחתה שנצברה (2)							
יתרה ליום 1 בינואר, 2017	1,056	736	1,992	351	3,722	85	7,942
הפחתה שהוכרה במהלך השנה	226	135	3,663	44	758	-	4,826
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	1,282	871	5,655	395	4,480	85	12,768
הפרשה לירידת ערך							
יתרה ליום 1 בינואר, 2017 וליום 31 בדצמבר, 2017	-	-	-	-	-	30	30
יתרה, נטו							
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	424	307	26,119	-	-	11,628	38,478

שנת 2016

	ידע ומותג	טכנולוגיה ואחר	זיכיון	אי תחרות	קשרי לקוחות	מוניטין (3)	סה"כ
				אלפי ש"ח			
עלות							
יתרה ליום 1 בינואר, 2016	1,706	1,178	282	395	4,480	7,024	15,065
תוספות במשך השנה (1)	-	-	31,492	-	-	4,719	36,211
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	1,706	1,178	31,774	395	4,480	11,743	51,276
הפחתה שנצברה (2)							
יתרה ליום 1 בינואר, 2016	934	601	128	220	2,852	85	4,820
הפחתה שהוכרה במהלך השנה	122	135	1,864	131	870	-	3,122
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	1,056	736	1,992	351	3,722	85	7,942
הפרשה לירידת ערך							
יתרה ליום 1 בינואר, 2016 וליום 31 בדצמבר, 2016	-	-	-	-	-	30	30
יתרה, נטו							
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	650	442	29,782	44	758	11,628	43,304

(1) 2016- בגין רכישת מניות גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ וד.ט גרין נט השקעות בע"מ, ראה באור 5 (א').

(2) הוצאות הפחתה

הוצאות הפחתת נכסים בלתי מוחשיים מוצגות בדוח רווח או הפסד במסגרת עלות ביצוע העבודות ומתן השירותים.

באור 15: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)

(3) בחינת ירידת ערך מוניטין

לצורך עריכת הדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2017, בחנה החברה את שווי המוניטין המוצג בדוח על המצב הכספי, שמתייחס לחברות המאוחדות, גרין נט וליד, כאמור בבאור 5 (א') וכן עבור החברות פיקה ודי.אנד אי.

לצורך בחינת ירידת ערך מוניטין, החברה בחנה את היחידות המניבות מזומנים הכוללות את המוניטין וזאת בסיועו של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לגבי היחידות העיקריות. קביעת סכום בר-ההשבה התבססה על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מביצועי כל יחידה כפי שנקבעו בהתאם להערכת הנהלת החברה.

ההנחות העיקריות ששימשו לקביעת שווי השימוש ביחידות העיקריות הינם:

	31 בדצמבר			
	2017		2016	
	גרין נט	ליד	גרין נט	ליד
שיעור ניכיון (אחרי מס)	*)	17%	*)	16.2%
שיעור צמיחה פרמננטית	-	-	-	-

*) לפי שיעורי היוון אחרי מס של 9.5% לשנים 2018 עד לשנת 2022 ושיעור היוון של 12% לשנים 2022 עד לחודש מרס, 2025.

ניתוחי רגישות ושינויים בהנחות

בהתייחס להנחות ששימשו לקביעת שווי השימוש של היחידה המניבה מזומנים, ההנהלה סבורה כי אין שינויים אפשריים בהנחות המפתח שפורטו לעיל אשר עלולים לגרום ליתרה בדוחות הכספיים של היחידות לעלות באופן משמעותי על הסכום בר-ההשבה שלהן. על פי ההערכה האמורה לא חלה ירידת ערך מוניטין.

באור 16: - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב:

	שיעור ריבית שנתית	31 בדצמבר	
	2017 *)	2017	2016
	%	אלפי ש"ח	
אשראי לזמן קצר מאחרים	6	10,000	10,000
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים- בשקלים ללא הצמדה	2.57	22,134	18,403
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	-	7,857	11,702
		39,991	40,105

*) שיעור הריבית הממוצע המשוקלל ליום 31 בדצמבר, 2017.

ב. לגבי בטחונות ושעבודים, ראה באור 22.

באור 17: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
חשבונות פתוחים *)	70,708	79,029
המחאות לפרעון	89,884	62,114
הוצאות שנצברו	95,558	93,460
	256,150	234,603

*) החובות לספקים אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי ספקים והוצאות שנצברו של הקבוצה הינו 159 ימים.

באור 18: - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
שכר והוצאות נלוות (1)	13,392	10,077
הפרשה לחופשה והבראה (1)	4,887	5,915
הוצאות שנצברו	4,857	4,708
הכנסות מראש ומקדמות ממזמיני עבודות	3,451	2,050
המחאות לפרעון	3,474	445
מוסדות	1,992	1,155
הפרשה לאחריות ולתביעות (2)	1,436	1,468
בעל מניות אחר בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	1,750	-
בעלי מניות (4)	2,000	-
התחייבות אחרת (3)	838	939
זכאים בגין רכישת חברה מאוחדת	-	2,048
זכאים בגין הסכם אי תחרות	-	35
מסים לשלם	1,062	1,296
אחרים	1,165	1,801
	40,304	31,937

(1) 2016- כולל יתרות בגין בעלי עניין בסך 1,268 אלפי ש"ח.
(2) ראה באור 24.
(3) ראה באור 12 (ג') (2).
(4) חשבונות שוטפים בשקלים ואינם נושאים ריבית.

באור 19: - אגרות חוב

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר 2017

	דרוג	סכום הקרן	שיעור ריבית נקוב	שיעור ריבית אפקטיבי	יתרה
		אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח
אגרות חוב (סדרה א')	"Baa1.il"	73,854	3	3.59	72,362

ב. מועדי פרעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר, 2017:

	אלפי ש"ח
שנה ראשונה	-
שנה שנייה	14,771
שנה שלישית	14,771
שנה רביעית	14,771
שנה חמישית ואילך	29,541
	73,854
בניכוי- יתרת ניכיון שטרם הופחתה	(1,492)
	72,362

ג. ביום 30 בנובמבר, 2017 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור במסגרתה הונפקו אגרות חוב (סדרה א') בסך 73,854,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור שנתי של 3%. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 31 במאי ו- 30 בנובמבר, החל מיום 31 במאי, 2018. אגרות החוב עומדות לפרעון בחמישה תשלומים שנתיים שווים ביום 30 בנובמבר, 2019 עד 2023.

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

ד. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') התחייבה החברה לעמוד במגבלות ובתניות פיננסיות אשר כוללות בין היתר:

(1) תניות בדבר חלוקת דיבידנדים

(א) החברה לא תחלק דיבידנדים העולים על 50% מהרווח השנתי הנקי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים לשנה בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו (שטרם מומשו). כל סכום שלא יחולק בפועל בשנה קלנדרית מסוימת יצטבר לזכותה של החברה אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות הבאות.

(ב) ההון העצמי המאוחד של החברה, לרבות זכויות מיעוט, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מ- 150 מיליון ש"ח בניכוי הדיבידנד שיחולק.

(ג) כתוצאה מחלוקת דיבידנד, לא יעלה יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו על 65% על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

(ד) במועד ההחלטה על החלוקה לא מתקיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנות ניירות ערך למעט אם קיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר ל- 12 חודשים או תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת ודירקטוריון החברה קבע כי אין בכך להצביע על בעיית נזילות.

(ה) החברה עומדת בהתחייבויותיה הפיננסיות המפורטות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי לפי העניין) וכן החברה אינה מפרה את איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

(ו) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפרעון של החברה את אגרות החוב.

(ז) במועד החלוקה לא מתקיימת עילת פרעון מיידי.

(2) אמות מידה פיננסיות

החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד לפרעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן (להלן- תקופת ההתחייבות), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד ביחסים פיננסיים במועד בדיקתם כמפורט להלן (להלן ביחד- התחייבויות פיננסיות/אמות מידה פיננסיות):

(א) התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי- ההון העצמי של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח (להלן- התניית ההון העצמי).

(ב) יחס חוב פיננסי ל- CAP נטו- יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP לא יעלה על 77% (להלן- יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו).

(ג) יחס EBITDA מתואם להוצאות מימון- החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד ליום 31 בדצמבר, 2019 יחס EBITDA להוצאות מימון (כהגדרת המונחים להלן) לא יפחת מ- 2; החל מיום 1 בינואר, 2020 ועד למועד פרעונן המלא של אגרות החוב (סדרה א') יחס EBITDA להוצאות מימון (כהגדרת המונחים להלן) לא יפחת מ- 3 (להלן- יחס EBITDA מתואם להוצאות מימון).

בסעיף הנ"ל למונחים הבאים תהיה המשמעות הנקובה בצידם:

הון עצמי- הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') (ככל שתהיינה), כך שמועד פרעונן לרבות הריבית בגינן יהא לאחר הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') וכן כי בפירוק מעמדן יהא נחות לזה של אגרות החוב, שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב;

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

ד. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') התחייבה החברה לעמוד במגבלות ובתניות פיננסיות אשר כוללות בין היתר: (המשך)

(2) אמות מידה פיננסיות (המשך)

חוב פיננסי נטו- סך התחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולמחזיקי אגרות חוב על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת התחייבויות פיננסיות כאמור בראשית ההגדרה);

CAP נטו- חוב פיננסי בתוספת ההון העצמי (כהגדרת המונחים בסעיף זה לעיל);

EBITDA מתואם- רווח תפעולי מאוחד בתוספת פחת והפחתות בתוספת חלק החברה ברווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ושל חברות בשליטה משותפת; ה- EBITDA המתואם יחושב לפי נתוני ארבעת הרבעונים האחרונים מצטברים המפורסמים נכון למועד הבדיקה;

הוצאות מימון- הוצאות ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה שנרשמו כהוצאות לדוח רווח והפסד בתוספת חלק החברה בהוצאות ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בניכוי הכנסות ריבית, הכנסות מהפרשי שער והכנסות מהפרשי הצמדה בתוספת חלק החברה בהכנסות ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (למען הסר ספק, הוצאות של אורתם סהר הנדסה בע"מ (חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני המוחזקת, בשרשור סופי, על ידי החברה בשיעור של 50%) בקשר עם הסדר החוב שלה לא יחשבו הוצאות מימון לעניין סעיף זה).

ליום 31 בדצמבר, 2017 החברה עומדת באמות המידה שנקבעו.

(3) תניות בדבר יצירת שעבודים

(א) החברה מתחייבת כי לא תשעבד את כלל רכושה המוחזק על ידה במישרין בשעבוד שוטף כללי למעט אם קיבלה את הסכמת מחזיקי אג"ח א' אן אם יצרה יחד עם השעבוד השוטף לצד שלישי שעבוד שוטף למחזיקי האג"ח ביחס זהה ושווה בדרגתו לזה שקיבל הצד השלישי.

(ב) החברה אינה מוגבלת מלשעבד את רכושה בשעבודים שאינם שעבודים שוטפים כלליים על כלל נכסיה.

(ג) התחייבות זו אינה חלה על החברות הבנות וחברות קשורות בקבוצה.

(4) החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב בכפוף לתנאים האמורים בשטר הנאמנות שנערך ונחתם ביום 28 בנובמבר, 2017.

באור 20: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

	שיעור ריבית שנתית	31 בדצמבר	
	2017 *)	2017	2016
	%	אלפי ש"ח	
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	3.28	42,952	37,571
התחייבות בשל הסכם אי תחרות		-	35
אשראי ספקים לרכישת רכוש קבוע	3.5	996	1,753
הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות אחרים בחברות מאוחדות	5	185	174
		44,133	39,533
בניכוי- חלויות שוטפות		8,491	12,494
		35,642	27,039

*) שיעורי הריבית לעיל הינם השיעורים הממוצעים המשוקללים ליום 31 בדצמבר, 2017.

ב. הסכמי מימון

(1) בחודש ספטמבר, 2017 חתמה החברה המאוחדת, גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ (להלן- גרין נט), על הסכם עם בנק להעמדת מסגרת אשראי מצטבר בסך 45 מיליון ש"ח מתוכו אשראי לזמן ארוך על סך של 40 מיליון ש"ח לתקופה של 7 שנים. קרן ההלוואה תיפרע בתשלומים חודשיים החל מחודש ספטמבר, 2017. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים בתוספת 1.7%. הסכם ההלוואה כפוף לקיום תנאים מסוימים כמפורט להלן:

1. עמידה באמת מידה פיננסית אשר תיבחן אחת לשנה על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים של גרין נט.

2. עד לסילוק ופרעון כל האשראים לבנק כל הלוואות הבעלים (מכל סוג שהוא) יחשבו לנחותות ונדחות אחרי האשראים, בכפוף לזכות גרין נט לבצע כל אחת מהפעולות המנויות להלן (אשר תפקע במקרה של הפרה מצד החברה לבנק):

(א) לפרוע הלוואות בעלים שהועמדו עובר לחתימה על כתב ההתחייבות כלפי הבנק ו/או לחלק דיבידנד בכל סכום שהוא, בהתקיים שני תנאים מצטברים: (1) סך ההון העצמי בתוספת יתרת הלוואות הבעלים נכון למועד הפרעון הרלבנטי (לאחר הפרעון), גבוה מ- 15 מיליון ש"ח; ו- (2) סך החוב הפיננסי נטו יפחת מ- 20 מיליון ש"ח;

(ב) לשלם לבעלים בחברה, במישרין ו/או בעקיפין, דמי ניהול בסך שלא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח לשנה (מצטבר). לשלם לבעלים, בגין שירותים ו/או מוצרים ו/או עבודות שבוצעו ובתנאי שאלו נובעים ממהלך העסקים השוטף ובוצעו בתנאי שוק או הוצאות משפטיות ששולמו על ידי בעלים עבור גרין נט.

(ג) לשלם לבעלים ריבית בגין הלוואות הבעלים הקיימות בשיעור שאינו עולה על השיעור השנתי של הריבית המשולמת על ידי החברה בגין האשראים, בתוספת מע"מ.

(ד) לפרוע הלוואות בעלים חדשות שהועמדו לגרין נט לאחר חתימת כתב ההתחייבות בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן: (1) לא אירע אירוע הפרה; (2) סך ההון העצמי של גרין נט בתוספת יתרת הלוואות הבעלים נכון למועד הפרעון הרלבנטי (לאחר הפרעון) לא יפחת מ- 10 מיליון ש"ח. אולם, אם ההון המתוקן עלה על 15 מיליון ש"ח וגרין נט פרעה סכום כלשהו על חשבון הלוואות הבעלים הקיימות, בתנאי שסך ההון המתוקן (לאחר הפרעון) לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח.

3. סך של 5 מיליון ש"ח מתוך האשראים שיועמדו לגרין נט יופקד בחשבון בנק כבטוחה עד להמצאת מכתב התחייבות מעיריית ירושלים להחלפת הממון ועד אשר ההון העצמי בצירוף הלוואות הבעלים יעלה על 10 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח התקבל האישור מעיריית ירושלים וגרין נט עומדת בהתניית גובה ההון העצמי.

4. בכתב ההתחייבות נקבעו מקרים בהם הבנק יהיה רשאי להעמיד את האשראי לפרעון מיידי.

באור 20: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. הסכמי מימון (המשך)

(2) ביום 26 בדצמבר, 2017 חתמה, חברה מאוחדת, מנוליד- חירות מערכות בע"מ (להלן- מנוליד מערכות) על כתב התחייבות לטובת הבנק לפיו העמיד הבנק למנוליד מערכות אשראי ומסגרת ערבויות בסך מצטבר של 70 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי והערבויות ישמשו למימון מחדש של האשראי הקיים בחברה.

להלן יתוארו עיקרי כתב ההתחייבות:

(א) הבנק יעמיד את האשראי כאשראי כספי לזמן קצר בסך של כ- 15 מיליון ש"ח (להלן- האשראי); כמסגרת ערבויות בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (להלן- מסגרת הערבויות); וכן כמסגרת אשראי כספי נוספת לעסקאות מטבע זר וסחורות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח (להלן- אשראי נוסף). מסגרת האשראי מועמדת לתקופה של כשנה אשר בסופה היא מתחדשת לאחר קבלת האישורים הנדרשים על ידי הבנק. הריביות בגין מסגרת האשראי נפרעות בהתאם לניצול הספציפי ממסגרת האשראי כאשר נכון למועד זה הריבית הינה ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים בתוספת 1% עד 2%.

(ב) אמות מידה פיננסיות- ההון העצמי המוחשי של מנוליד מערכות לא יפחת משיעור של 18% מסך המאזן המוחשי וכן לא יפחת מ- 30 מיליון ש"ח; היחס שבין הנכסים השוטפים להתחייבויות השוטפות לא יפחת מ- 1.1; היחס בין הרווח התפעולי לבין הוצאות המימון נטו לא יפחת מ- 1.2; אמות המידה הפיננסיות יבדקו אחת לשנה ביחס לדוחות הכספיים השנתיים סולו של מנוליד מערכות.

(ג) בטחונות וערבויות אישיות- מנוליד מערכות העמידה לטובת הבנק בטוחות לרבות שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל הנכסים והרכוש של מנוליד מערכות, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הון המניות של מנוליד מערכות שטרם נפרע והמוניטין וכן על הזכויות הנובעות מביטוח רכוש. אם וככל שעד ליום 31 במאי, 2018 לא יוסרו הערבויות האישיות שניתנו על ידי בעלי השליטה בחברה לבנקים אחרים (זולת הערבויות האישיות שניתנו לבנק לאומי לישראל בע"מ), כי אז התחייבה מנוליד מערכות לתת לבנק ערבויות אישיות של בעלי השליטה, מוגבלות בסכום. ככל שהערבויות האישיות תועמדנה הן תאושרנה בהתאם להוראות הדין.

(ד) נחיתות הלוואות בעלים- הלוואות בעלים תהיינה נחותות (subordinate) ונדחות אחרי האשראים ולא ישולמו ולא יוחזרו לבעלים אלא בכפוף לאמור בכתב ההתחייבות. ביחס להלוואות בעלים אשר יועמדו (ככל שיועמדו) לאחר ההתקשרות בכתב ההתחייבות, מנוליד מערכות תהיה רשאית לפרוע אותן ובלבד שאין אירוע הפרה (כהגדרת המונח בכתב ההתחייבות), מנוליד מערכות עומדת בכל אמות המידה כלפי הבנק ומנוליד מערכות תודיע לבנק מראש ובכתב על הפרעון. נכון למועד הדיווח, לא הועמדו על ידי החברה (בשרשור סופי) הלוואות בעלים.

(ה) חלוקה- מנוליד מערכות תהיה רשאית לבצע חלוקה בסכום אשר לא יעלה על הסכומים המפורטים להלן: (א) 50% מהרווח הנקי השנתי סולו של מנוליד מערכות בנטרול הכנסות מדיבידנד שהתקבלו מחברות הבנות של מנוליד מערכות (להלן- חברות הבנות); (ב) מלוא סכום ההכנסות מדיבידנד שהתקבלו מחברות הבנות בשנת החלוקה; (ג) לא אירע אירוע הפרה; (ד) מנוליד עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(ו) שינוי מבנה- לא יחול שינוי בהחזקות במנוליד מערכות ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. לא יחול שינוי שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968) בחברה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.

(ז) פרעון מיידי- הבנק יהיה רשאי להעמיד את מסגרת האשראי לפרעון מיידי בקרות ארועים מסוימים לרבות אם תיכלל הערת עסק חי בדוחותיה של מנוליד מערכות; אם מנוליד מערכות תפר את התחייבויותיה לבנק וכדומה.

באור 20: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ג. אמות מידה פיננסיות

חברות מאוחדות של החברה חתמו על כתבי התחייבויות כלפי בנקים לצורך קבלת אשראי, הלוואות ושירותים בנקאיים אחרים במסגרתם התחייבו לעמוד באמות מידה פיננסיות ותנאים אחרים כדלקמן:

(1) החברה המאוחדת, מנוליד חירות- מערכות בע"מ (להלן- מנוליד), התחייבה כלפי ארבעה בנקים כדלקמן:

כלפי הבנק הראשון-

1. אמות מידה פיננסיות בנוגע להון העצמי המוחשי, ליחס בין הנכסים השוטפים להתחייבויות השוטפות, יחס חוב להון עצמי ויחס בין הרווח התפעולי לבין הוצאות המימון.

2. מנוליד התחייבה כי לא יחול שינוי מבנה במנוליד או שינוי שליטה במנוליד ללא קבלת הסכמת הבנק מראש. "שינוי מבנה"- מיזוג כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט- 1999, וכן כל העברה או קבלה של נכסים ו/או חיובים או התחייבויות שלא במהלך העסקים הרגיל. "שליטה"- כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968.

3. החברה התחייבה כי לא יחול שינוי מבנה ביחס לחברה או שינוי בשליטה על החברה, כמו כן החברה התחייבה כי אחוז החזקותיה במנוליד לא יפחת בכל עת מ- 75% וכן לא לשעבד/למשכן/להמחות זכות כלשהיא במניות מנוליד ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

כלפי הבנק השני-

1. אמות מידה פיננסיות בנוגע להון העצמי המוחשי, ליחס שירות החוב וליחס כיסוי החוב.

2. התחייבות לאי שינוי שליטה במנוליד (שליטה כהגדרתה בחוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968) ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.

3. התחייבות לאי ביצוע מיזוג במנוליד על פי החלק השמיני או התשיעי לחוק החברות התשנ"ט- 1999 מבלי לקבל את הסכמת הבנק בכתב ומראש.

בחודש דצמבר, 2016 עודכן כתב ההתחייבות ביחס לאמת המידה הנוגעת להון העצמי המוחשי ולשיעורו ביחס למאזן.

כלפי הבנק השלישי-

1. אמות מידה פיננסיות בנוגע להון העצמי המוחשי, ליחס שירות החוב וליחס כיסוי החוב.

2. מנוליד התחייבה כי לא יחול שינוי באחזקות בחברה ו/או בהרכבן ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.

3. התחייבות לאי ביצוע מיזוג במנוליד ו/או איחוד ו/או שינוי מבנה ו/או הסדר או כל החלטה בעלת משמעות דומה.

כלפי הבנק הרביעי, ראה סעיף ב' (2) (ב') לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2017 מנוליד עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל כלפי הבנקים הנ"ל.

(2) החברה המאוחדת, ליד בקרה בע"מ (להלן- ליד), חתמה על כתב התחייבות מול בנק לצורך קבלת אשראי ושירותים בנקאיים שונים לפיו סכום ההון העצמי של ליד לא יפחת בכל עת מסכום מסוים ושיעורו ביחס למאזן לא יפחת משיעור מסוים.

ליום 31 בדצמבר, 2017 ליד עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

(3) החברה המאוחדת, פיקה תשתית עבודות פיתוח בע"מ (להלן- פיקה) חתמה על כתבי התחייבות כלפי שני בנקים לצורך קבלת אשראי, הלוואות ושירותים בנקאיים אחרים במסגרתם התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

כלפי הבנק הראשון:

אמות מידה פיננסיות בנוגע לשיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן, יחס שרות החוב, יחס חוב להון העצמי ויחס בין הרווח התפעולי לבין הוצאות מימון.

כלפי הבנק השני:

אמות מידה פיננסיות בנוגע להון העצמי המוחשי ולשיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן.

ליום 31 בדצמבר, 2017 פיקה עומדת באמות המידה שנקבעו.

(4) לחברה המאוחדת, גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ (להלן- גרין נט), הסדר מימון עם בנק, ראה סעיף ב'(1) לעיל. גרין נט התחייבה כלפי הבנק לעמוד באמות מידה פיננסיות בנוגע שירות החוב.

ליום 31 בדצמבר, 2017 גרין נט עומדת באמות המידה שנקבעו.

ד. לגבי בטחונות ושעבודים, ראה באור 22.

באור 21: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

א. הטבות לאחר העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.
הטבות לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית הטבה מוגדרת או כתוכנית הפקדה, כמפורט להלן.

ב. תוכנית הפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו והפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות הפקדה מוגדרת.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
הוצאות בגין תוכניות הפקדה מוגדרת	4,044	3,853	3,375

באור 21: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ג. תוכנית הטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכנית הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

1. שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי תכנית

שנת 2017

		הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד				הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש ברווח כולל אחר					
	יתרה ליום 1 בינואר, 2017	עלות שירות שוטף	הוצאות ריבית, נטו	התאמות	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	תשלומים מהתכנית	תשואה על נכסי התוכנית (למעט סכומים שהוכרו כהוצאות ריבית נטו)	הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות פיננסיות	הפסד (רווח) אקטוארי בגין סטיות בניסיון	סה"כ השפעה על רווח כולל אחר בתקופה	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
	אלפי ש"ח											
התחייבויות להטבה מוגדרת	12,352	3,335	378	7	3,720	(2,809)	-	570	162	732	-	13,995
שווי הוגן של נכסי תכנית	(9,610)	-	(273)	4	(269)	1,210	(144)	(41)	-	(185)	(520)	(9,374)
התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	2,742	3,335	105	11	3,451	(1,599)	(144)	529	162	547	(520)	4,621

שנת 2016

		הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד				הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש ברווח כולל אחר					
	יתרה ליום 1 בינואר, 2016	עלות שירות שוטף	הוצאות ריבית, נטו	התאמות	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	תשלומים מהתכנית	תשואה על נכסי התוכנית (למעט סכומים שהוכרו כהוצאות ריבית נטו)	הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות פיננסיות	הפסד (רווח) אקטוארי בגין סטיות בניסיון	סה"כ השפעה על רווח כולל אחר בתקופה	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	כניסה לאיחוד	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016
	אלפי ש"ח												
התחייבויות להטבה מוגדרת	12,647	830	362	-	1,192	(1,228)	-	(222)	(89)	(311)	-	52	12,352
שווי הוגן של נכסי תכנית	(9,872)	-	(263)	11	(252)	865	195	22	-	217	(568)	-	(9,610)
התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	2,775	830	99	11	940	(363)	195	(200)	(89)	(94)	(568)	52	2,742

באור 21: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ג. תוכנית הטבה מוגדרת (המשך)

2. התחייבויות (נכסי) התוכנית, נטו

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
התחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת	13,995	12,352
שווי הוגן של נכסי התוכנית	(9,374)	(9,610)
סה"כ התחייבות, נטו	4,621	2,742

מוצג בדוחות הכספיים במסגרת נכסים בשל הטבות לעובדים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים 141 אלפי ש"ח ו- 4,762 אלפי ש"ח, בהתאמה (2016- 122 אלפי ש"ח ו- 2,864 אלפי ש"ח, בהתאמה).

3. ההנחות העיקריות בקביעת ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

	2017	2016
	%	
שיעור ההיוון *)	2.98	3.2
שיעור עליית שכר צפויה	3.79	2.6

*) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

באור 22: - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים

א. התקשרויות

1. חברות מאוחדות של החברה קשורות בהסכמי שכירות תפעוליים בגין כלי רכב שבשימושן. דמי השכירות החזויים לשנים הקרובות המחושבים לפי דמי השכירות בתוקף ליום 31 בדצמבר, 2017 הינם כדלקמן:

	אלפי ש"ח
2018	6,298
2019	4,259
2020	831
	11,388

2. חברות מאוחדות קשורות בהסכמים לשכירת מבנים לתקופות שונות עד שנת 2021 (כולל אופציה להארכה). דמי השכירות העתידיים בגין חוזי השכירות הקיימים לשנים הקרובות המחושבים לפי דמי השכירות בתוקף ליום 31 בדצמבר, 2017 הינם כדלקמן:

	אלפי ש"ח
2018	3,228
2019	3,286
2020	3,090
2021 ואילך	14,755
	24,359

3. ביום 28 ביולי, 2014 נחתם בין חברה מאוחדת לבין צד ג' הסכם למכירת 10% מאחזקותיה בחברת ליד בתנאים המפורטים בהסכם הרכישה. לרבות הסכם למינוי צד ג' למנכ"ל ליד. על פי ההסכם במידה וצד ג' לא יממש את ההסכם הוא יצטרך לפצות את החברה בסך של 1 מיליון ש"ח. מועד השלמת העסקה לאחר מספר הארכות נקבע ליום 31 באוגוסט, 2015. העסקה לא הושלמה ולפיכך בשנת 2015 זקפה החברה המאוחדת את הפיצוי שהתקבל בסך של 0.735 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת מס) לקרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

4. בחודש מרס, 2013 חתמה החברה המאוחדת, גרין נט, על הסכם עם עיריית ירושלים (להלן- העירייה) לפיו היא תשמש כספק יחיד במתן שירותי טיפול בפסולת עירונית. תקופת ההתקשרות הינה חמש שנים מיום קבלת רישיון העסק, כאשר לעירייה אופציה להאריך את ההתקשרות לתקופה נוספת בת חמש שנים בכפוף להודעה מראש. לאור המחלוקות שהתגלעו בין הצדדים בדבר ההסכם אשר בעטיין עתרו הצדדים לבית המשפט, הגיעו הצדדים להסכם פשרה ביום 9 באפריל, 2017 כנגד סילוק סופי ומוחלט של כל הטענות של הצדדים.

באור 22: - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

ביום 10 במאי, 2017, הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט. להלן עיקרי ההסכם בכפוף לקבלה בפועל בעירייה של מענקים כספיים ייעודיים בגין מחזור מהמשרד להגנת הסביבה, מתחייבת העירייה לשלם לגרין נט מתוכם את התשלומים השנתיים להלן:

א. תשלומים מכח קול קורא 6630

הכספים שיתקבלו בפועל בעירייה מכוח זכאות על פי קול קורא 6630, לקבלת מענקים מהמשרד להגנת הסביבה עד לסך של 8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) לשנה, בגין השנים 2019-2016 וכן עד לסך של 2 מיליון ש"ח בגין הרבעון הראשון לשנת 2020, יועברו לגרין נט.

מובהר בזאת, כי גרין נט תהא זכאית אך ורק לתשלום בגין כספים שיתקבלו בפועל מכוח קול קורא 6630 ולא מכוח קול קורא אחר.
ככל שהמענקים שיתקבלו בעירייה ממשרד להגנת הסביבה יהיו בתוספת מע"מ מתחייבת העירייה להעביר את תוספת המע"מ לגרין נט.

בשנים 2017 ו- 2016 כללה גרין נט, בהתייחס להסכם עם העירייה ולזכאות על פי הקול הקורא, הכנסות בסך של כ- 10.3 מיליון ש"ח לכל אחת מהשנים הנ"ל.

לאחר תאריך הדיווח נשלחה לעיריית ירושלים הודעה מהמשרד להגנת הסביבה (להלן- המשרד) הקובעת את זכאות העירייה לכספי התמיכה (המענקים) לשנת 2016, מכח הקול קורא, מענקים שאמורים להיות מועברים לחברה מכח ההסכם, כאמור לעיל. על פי ההודעה סכום המענק שחושב על ידי המשרד הינו כ- 8,800 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). עיריית ירושלים הגישה ערעור על כספי המענקים שקיבלה בטענה שהקיזוז שביצע המשרד סותר את הוראות הקול הקורא והתכלית שביסודו. החברה, בהתבסס על חוות דעת משפטית, בדעה שהיא זכאית למלוא כספי המענקים כפי שנרשמו בספרי החברה בשנים 2017 ו- 2016 במידה גבוהה של ודאות וזאת לאור היקף המחזור שביצעה בשנים אלה ולאור הוראות הקול הקורא.
נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה תגובת המשרד לערעור שהגישה עיריית ירושלים.
ביום 19 במרס, 2018 התקבלה הודעה מעיריית ירושלים על כוונתה לבצע קיזוז בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) מהסכומים שהגיעו לעירייה מכח הקול הקורא כאמור לעיל. כ- 0.8 מיליון ש"ח בטענה שהחברה צריכה לשאת בהוצאות שנגרמו לעירייה בהעדר רציפות במתן השירותים בהתאם להסכם בין הצדדים אשר להבנת החברה נבעו כפועל יוצא מנסיבות שאינן בשליטת החברה ואשר מקורם בשביתת רכבת ישראל וכ- 0.8 מיליון ש"ח מכספי הקול הקורא שלא פורט או הוסבר. החברה שוללת את טענות העירייה והורתה ליועציה המשפטיים לפעול למיצוי זכויותיה מול העירייה ובערכאות לקבלת הסך שקוזז בסך 1.6 מיליון ש"ח וסך של 1.25 מיליון ש"ח עקב נזקים שנגרמו לחברה במהלך מתן השירותים לעירייה וכתוצאה מהשביתה שהייתה בעירייה. להערכת החברה ויועציה המשפטיים, בכל הנוגע להגשת תביעה כנגד העירייה לקבלת סכום של כ- 0.8 מיליון ש"ח שקוזז ממענקי הקול הקורא, ולקבלת סכום נוסף בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח שלא הועבר לידי החברה, ללא כל נימוק או הפעלת שיקול דעת מנהלי, קיימת סבירות גבוהה (highly probable), שהתביעה תתקבל. באשר לתביעה לקבלת סכום נוסף של כ- 1.25 מיליון ש"ח, אזי בנסיבות שתוארו לעיל, החברה ויועציה המשפטיים סבורים כי סיכוייה לא מבוטלים. לפיכך החברה לא ביצעה כל הפרשה או התאמה בגין סכומים אלה. יצוין שלמועד אישור הדוחות הכספיים, התקבל מהעירייה סך של כ- 7,166 אלפי ש"ח בגין הקול הקורא לשנת 2016.

ב. תשלום עיתי

מוסכם בזאת כי בכפוף לקבלה בפועל בעירייה של מענק כספי ייעודי מהמשרד להגנת הסביבה (להלן- המענק), מתחייבת העירייה לשלם לגרין נט מתוכו את התשלומים הבאים:

- בגין שנת 2016 עד לסך של 2 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).
- בגין כל אחת מהשנים 2019, 2018 ו- 2017, סך שנתי של עד 4 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).
- בגין הרבעון הראשון של שנת 2020, סך של 1 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).
- רק במידה שהמענק שיתקבל בעירייה ממשרד להגנת הסביבה יהיה בתוספת מע"מ מתחייבת העירייה להעביר את התוספת לגרין נט.
- מובהר ומוסכם בזאת כי המקור התקציבי לתשלום העיתי שבסעיף זה הינו המענק הכספי הייעודי וקבלתו בפועל בעירייה ואך בכפוף לכך יבוצעו התשלומים על פי סעיף זה. ככל שלא יועבר המענק לעירייה לא תהיה לגרין נט כל טענה כלפי העירייה בגין אי העברת התשלום העיתי לגרין נט.

באור 22: - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

ג. שינוע פסולת- סיוע מיוחד

בהתאם למצגי ולהתחייבויות של גרין נט מוסכם כי העירייה תסייע לגרין נט ברכישת 60 מכולות רכבת להובלה ברכבת ישראל ובלבד שסכום הסיוע לא יעלה על סך של 2.1 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).
התשלום לגרין נט בגין רכישת המכולות, לאחר שירכשו על ידי גרין נט בפועל, יעשה על דרך של הקדמת תשלומים על חשבון התשלום החודשי. ככל שעד תום תקופת ההתקשרות המנויה בהסכם וככל שגרין נט תעמוד בכל התחייבויותיה כלפי העירייה, תהפוך הקדמת התשלום למענק והוא יתווסף לתשלומי התמורה החודשית.

בתקופת הדוח העבירה העירייה מקדמה בסך 2.1 מיליון ש"ח, כאמור לעיל.

5. בחודשים אוקטובר, 2012 ונובמבר, 2012, חתמה החברה המאוחדת, גרין נט, על 2 הסכמים עם שני צדדים (צד א' וצד ב', בהתאמה) לפיהם במידה ושני הצדדים יסירו את הערר שהגישו כנגד החלטת רשות הרישוי להוציא היתר בניה להקמת המפעל של החברה המאוחדת, עקב היות מקום מגוריהם סמוך למקום המפעל. בתמורה יקבל צד א' בארבע השנים הראשונות להפעלת המפעל 4 ש"ח עבור כל טון פסולת מעורבת שהועברה על ידי עיריית ירושלים למתקן והחל מהשנה החמישית 7 ש"ח לכל טון. כמו כן, ישא צד א' בתשלום 2/3 מדמי השכירות אותם התחייבה החברה המאוחדת לשלם לצד ב' שהינם כ- 24 אלפי ש"ח לחודש צמודים למדד המחירים לצרכן כל עוד המפעל פעיל.

6. הקמת מתקן לטיפול בפסולת בנייה בראש העין

ביום 4 בספטמבר, 2016 זכתה חברה מאוחדת, פיקה תשתית עבודות פיתוח בע"מ (להלן- פיקה), במכרז לתכנון, פיתוח, הקמה והפעלה של אתר למחזור וגריסה של פסולת בניין וטיפול בעודפי עפר (להלן- "**האתר**" או "**אתר הפסולת יבשה**"), בראש העין. ביום 25 בספטמבר, 2016 התקשרה פיקה עם החברה הכלכלית של ראש העין בע"מ (להלן: "**החברה הכלכלית ראש העין**") בהסכם לתכנון, פיתוח, הקמה והפעלה של אתר הפסולת היבשה אשר כניסתו לתוקף הייתה טעונה אישורים אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקבלו במלואם (להלן: "**ההסכם**"). להלן יתוארו עיקרי ההסכם:

א. החברה הכלכלית של ראש העין העניקה לפיקה זכות שימוש (כברת רשות בלבד) במגרשים בשטח כולל של כ-16.715 דונם בראש העין (להלן: "**זכות השימוש**" ו- "**המגרש**", בהתאמה) לצורך הקמת אתר הפסולת היבשה. בנוסף, העניקה החברה הכלכלית אופציה לפיקה, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, להקמת מפעל בטון (צמנט בלבד) בשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש כנגד תוספת תשלום כמפורט בסעיף ג' להלן (להלן: "**האופציה**").

ב. תקופת השימוש הינה 5 שנים ממועד קבלת צו התחלת עבודה אשר התקבל ביום 5 באוקטובר, 2016 (להלן: "**תקופת השימוש**", "**צו התחלת עבודה**" ו-"**המועד הקובע**", בהתאמה). לחברה הכלכלית ראש העין שמורה הזכות להאריך את תקופת השימוש במידת הצורך ובכפוף לעמידת פיקה בכל התחייבויותיה ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין. האתר החל לפעול ביום 1 בינואר, 2018 ובאותו מועד החלה להימנות תקופת השימוש.
נכון לתאריך הדיווח נצברו עלויות בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח המוצגות כרכוש בהקמה.

ג. החל מיום קבלת זכות השימוש במגרש מחויבת פיקה לשלם דמי זיכיון חודשיים (בסכום שאינו מהותי לחברה) אשר יהיו צמודים לעליית מדד תשומות הבנייה ובתוספת מע"מ כדין ואשר ישולמו מראש לתקופה של חצי שנה (להלן: "**דמי הזיכיון החודשיים**"). בנוסף תשלם פיקה דמי שימוש ו/או תשלומים נוספים בגין השימוש בקרקע כפי שייקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל. ככל ופיקה תממש את האופציה להקמת מפעל בטון כי אז תשלם דמי שימוש חודשיים נוספים וזאת החל ממועד תחילת פעילותו של מפעל הבטון בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. להבטחת התחייבויות פיקה על פי ההסכם, הפקידה פיקה ערבות בנקאית אוטונומית (בסכום שאינו מהותי לחברה) אשר תהיה בתוקף עד לתום 90 ימים מתום תקופת השימוש. כן נקבע בהסכם כי לחברה הכלכלית ראש העין שמורה הזכות לרכוש את תוצרי האתר בעדיפות על פני לקוחות אחרים במחיר מופחת כפי שנקבע בהסכם.

באור 22: - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

ד. בהסכם נקבעו הוראות נוספות בדבר אחריות בנזיקין, פיצוי; הוראות בדבר הפרות וביטול ההסכם; איסור העברת זכויותיה של פיקה על פי ההסכם. לעניין זה יצוין כי ביום 16 ביולי, 2017 התקשרה פיקה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**השותף**") בהסכם מייסדים מותנה (להלן: "**הסכם המייסדים**") לפיו, בכפוף לקבלת אישור החברה הכלכלית ראש העין (יצוין כי התקבל אישור עקרוני אשר טרם הומצא בכתב), פיקה והשותף הקימו חברה חדשה, אפיקים ירוקים בע"מ (להלן: "**אפיקים**"), המוחזקת 51% על ידי פיקה ו-49% על ידי השותף, שתתכנן, תפתח תקים ותתפעל את האתר. בהסכם המייסדים נקבעו הוראות המסדירות את מערכת היחסים בין פיקה לשותף.

7. ביום 22 בנובמבר, 2017 זכתה החברה המאוחדת, פיקה, במכרז לשכירת שטח ומתקנים המצויים במתחם מפעל החברה לשירותי איכות הסביבה בנאות חובב. בהתאם לתנאי המכרז, עתידה פיקה להתקשר עם החברה לשירותי איכות הסביבה בהסכם שכירות לקרקע, לרבות המתקנים עליה, לצורך הפעלת מתקני טיפול בקרקע ובוצות אשר למועד הדוח מופעל על ידי גורם אחר. להלן יתוארו עיקרי ההסכם:

(1) השטח יושכר לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 באוגוסט, 2018, והסכם השכירות שייחתם יכלול אופציות להארכת התקופה כאמור לתקופה שלא תעלה על 14 שנים ו- 11 חודשים, על פי ההסכמות שייקבעו בהסכם השכירות. תמורת זכות השימוש בשטח ובמתקנים, תשלם פיקה דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 2.25 מיליון ש"ח.

(2) השימוש בשטח יהיה הפעלת מתקן לטיפול ביולוגי באדמות מזוהמות ובוצות. לעניין זה יצוין, כי פיקה פנתה לחברה לשירותי איכות הסביבה בבקשה להרחיב את השימוש המותר במושכר, כך שיכלול טיפול בקרקעות מזוהמות באמצעות טכנולוגיה של "שטיפת קרקעות".

(3) לצורך הבטחת הצעתה, העמידה פיקה ערבות בנקאית אוטונומית בסכום של 500 אלפי ש"ח.

נכון למועד הדוח, הסכם השכירות טרם נחתם ופיקה החלה בהליך לקבלת רשיונות להפעלת המתקן.

8. ביום 25 בספטמבר, 2017 נחתם בין החברה המאוחדת, י.ש. אחים יעקובי בע"מ (להלן- י.ש אחים יעקובי), ובין צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, מזכר הבנות ביחס לרכישת פעילות (להלן- הבעלים ו- מזכר ההבנות), אשר על פיו, ירכשו הנכסים, הקניין הרוחני והמוניטין בקשר עם המצאתם של הבעלים, בתחום סילוק פסולת הפוספטים (להלן- הפעילות). ביום 7 בינואר, 2018, העבירו הבעלים את הפעילות כאמור לחברה ייעודית שהוקמה על ידם (להלן- החברה הייעודית) תמורת 10,202 מניות רגילות ו- 2 מניות בכורה (בחלוקה שווה בין הבעלים). ביום 29 בינואר, 2018 התקשרה י.ש. אחים יעקובי בהסכם עם החברה הייעודית והבעלים לפיו מוקנית לי.ש. אחים יעקובי האופציה לרכוש מהבעלים, עד ליום 31 במרס, 2018, 5,202 מניות רגילות של החברה הייעודית אשר תהוונה כ- 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הייעודית בתמורה לסכום כולל של 4 מיליון ש"ח (להלן- הסכם האופציה). יצוין כי מניות הבכורה, מוחזקות על ידי הבעלים ואינן כלולות בהסכם האופציה. מניות הבכורה מקנות עדיפות בחלוקת דיבידנד. ככל ש.י.ש אחים יעקובי לא תממש את האופציה היא תהיה זכאית ל- 20% מההכנסות מכלל ההכנסות שנוצרו במהלך תקופת שיתוף הפעולה ועד לתום תקופת האופציה. לעניין זה יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות, י.ש. אחים יעקובי לא מימשה את האופציה, אולם בהתאם להסכמה בכתב בין הצדדים, מועד המימוש האחרון יידחה ליום 14 באפריל, 2018.

ב. שעבודים

1. הרכב

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
הלוואות ואשראי לזמן קצר, ראה באור 16	22,134	18,403
התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות), ראה באור 20	42,952	37,571
	65,086	55,974

באור 22: - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ב. שעבודים (המשך)

2. לשם הבטחת התחייבויות הקבוצה לבנקים ואחרים, נרשמו השעבודים הבאים:

שעבוד שוטף- על המפעל, הנכסים, הזכויות ורכוש אחר שיש לחברה בהווה ו/או שיהיה לה בעתיד, כל המכונות המכשירים, הכלים, המתקנים ונכסי דלא ניידי של הלווה מאיזה מין או סוג שהוא כפי שהם כיום וכפי שיהיו באיזה זמן שהוא בעתיד, שעבוד שוטף כללי על הרכוש השוטף, הרכוש הקבוע, ניירות ערך ומסמכים אחרים שבידי הבנק.

שעבוד צף- על המפעל והנכסים, הרכוש, הזכויות ופירותיהן מכל סוג הקיימות בהווה ו/או ייווצרו בעתיד, לרבות נכסי דלא ניידי, מיטלטלין, חובות, חובות פנקס, שכירות, מוניטין, רווחים, הכנסות וכל זכויות בעלות והנאה אחרות על כל הרכוש הקבוע והשוטף בהווה ובעתיד.

שעבוד קבוע- חברות מאוחדות מסוימות שעבדו בשעבוד קבוע ראשון וללא הגבלה את הון המניות הבלתי נפרע שלהן, המוניטין, שטרות שמסרו או יימסרו לבנק לבטחון או לגביה או לשמירה, כל הכספים, התשלומים והזכויות המגיעים ושיגיעו אליהן בגין פרויקטים מסוימים לרבות פקדון בבנק. כמו כן, קיים שעבוד על רכבי חברה מאוחדת.

שעבודים אחרים-

- זכויות חוזיות במקרקעין (במגרשים 198 ו- 199, חלקות 31 ו- 32 בגוש 38143 בבאר שבע) ממושכנות על ידי חברה מאוחדת לטובת צד קשור במשכון ספציפי (קבוע) בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. בתקופת הדוח נחתם הסכם למכירת מקרקעין אלה לבעלי עניין, ראה באור 29.
- חברה מאוחדת משכנה לטובת בנק את כל זכויותיה על פי הסכם רכישת הזכויות והחובות של חברת מנוליד חירות אחזקות בע"מ, ביחד עם כל הבטוחות והערבויות שנתנו להבטחת זכויות אלו.
- חברה מאוחדת שעבדה בשעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום נכס הידוע כגוש 38143 חלקה 33 בבאר שבע לרבות זכויות ודמי ביטוח.
- להבטחת הלוואה ומסגרת אשראי שקיבלה החברה המאוחדת, גרין נט, מהבנק, רשמה גרין נט לטובת הבנק שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הון המניות הבלתי נפרע שלה ועל המוניטין שלה ושעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה על מפעלה ועל כל יתר הזכויות מכל מין וסוג שהם, שיש לגרין נט כעת או שיהיו לה בעתיד.

גרין נט רשמה לטובת הבנק שעבוד בדבר הזכויות והכספים העומדים ושיעמדו לזכותה.

בנוסף, רשמה גרין נט לטובת הבנק משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות בקשר עם הסכם עם עיריית ירושלים לקבלת שירותי טיפול בפסולת ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.

ג. ערבויות שניתנו

ליום 31 בדצמבר, 2017 קיימות התחייבויות תלויות בגין ערבויות כלהלן:

1. במרבית ההתקשרויות עם הלקוחות נדרשת הקבוצה להפקיד ערבות, להבטחת ביצוע וטיב העבודות ו/או קיום החוזה על ידה. הקבוצה העמידה נכון ליום 31 בדצמבר, 2017 ערבויות בנקאיות לטובת מזמיני עבודות בסך של כ- 123.2 מיליון ש"ח.

2. נכון ליום 31 בדצמבר, 2017 הקבוצה העמידה ערבויות בנקאיות בסך כ- 18.1 מיליון ש"ח בגין השתתפות במכרזים.

3. להבטחת התקשרויות והסכמים ניתנו ערבויות בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח, לרבות סך של 1 מיליון ש"ח לטובת ההסכם עם עיריית ירושלים.

4. חברה מאוחדת העמידה לרשות מקרקעי ישראל ערבות בגין הרשאה לכריית חלוקי נחל בנחל גורר אשר מסתכמת לתאריך הדיווח לסך של כ- 890 אלפי ש"ח.

5. התמיכה (מענק) שאושרה לחברה המאוחדת, גרין נט, מהמשרד להגנת הסביבה, להקמת מפעלה למיון וטיפול בפסולת, מותנית בקיום ההוראות של המשרד להגנת הסביבה, התכ"מ והחשכ"ל וכן בהעמדת ערבות בנקאית בסכום של 5% מסכום התמיכה שאושרה. הערבות תהא בתוקף עד חמש שנים מיום סיום מלא של הפרויקט המתוכנן. המשרד להגנת הסביבה יהא רשאי לחלט את הערבות במידה וגרין נט לא תעמוד בהתחייבויותיה כפי שנקבעו במתן התמיכה. גרין נט העמידה ערבות בנקאית לטובת המשרד להגנת הסביבה בסך כ- 900 אלפי ש"ח. הערבות הינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר, 2019.

באור 22: - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ג. ערבויות שניתנו (המשך)

כמו כן, הוצאה ערבות נוספת בסך של 1,250 אלפי ש"ח לקבלת הזכות למענק בסך של כ- 25 מיליון ש"ח לצורך השלב השני להקמת מפעל לטיפול בפסולת האורגנית.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2017 התקבל מענק מהמשרד להגנת הסביבה בסך של 15,147 אלפי ש"ח כולל מע"מ. להערכת הנהלת החברה, גרין נט עומדת בהתחייבויותיה שנקבעו במתן התמיכה.

6. במהלך שנת 2017 ולאחר תאריך הדיווח חברה מאוחדת נתנה ערבויות לרשויות וללקוחות בגין פרויקטים עבור חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 9.3 מיליון ש"ח.

ד. ערבויות שנתקבלו

במהלך שנת 2017 בעלי עניין בחברה נתנו ערבויות לבנקים ואחרים בגין החברה ושלוש חברות מאוחדות. הערבויות היו מוגבלות לסך של 43.2 מיליון ש"ח. כאמור בבאור 1, עם הפיכת החברה לחברה ציבורית, פעלה החברה להסרת הערבויות. למועד תאריך הדוחות הכספיים, הערבויות לא הוסרו. השווי ההוגן של ההטבה בגין הערבויות בשנת הדוח הינו כ- 1,137 אלפי ש"ח ונזקפה כנגד קרן הון. למועד אישור הדוחות הכספיים, מרבית הערבויות הוסרו.

ה. התחייבויות תלויות

כנגד חברות הקבוצה תלויות ועומדות תביעות משפטיות ודרישות בסכום כולל של כ- 31.4 מיליון ש"ח.

להלן פירוט התביעות המהותיות מתוך הסכום הנ"ל:

- תביעה של קבלן משנה בסך 11 מיליון ש"ח בגין עבודות שביצע עבור חברה מאוחדת בפרויקטים שונים וטרם שולם לו בגינן.
  החברה המאוחדת טוענת כי מדובר בהסכמים הכוללים תניית גב אל גב ובחלק ניכר מהפרויקטים נשוא הבקשה החברה טרם קיבלה את הכספים מהמזמין וטרם נערך ואושר על ידי המזמין חשבון סופי. בחלק אחר מהמקרים התובעת קיבלה את כל הכספים המגיעים לה וחתמה על מסמך העדר תביעות ובחלק אחר של המקרים התובעת היא שחייבת לחברה המאוחדת.
  בחודש אפריל, 2017 הגישה החברה תביעה כנגד קבלן המשנה בסך של כ- 5.4 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים לא צפויה חשיפה נוספת מעבר להפרשות הקיימות בספרי החברה.

- תביעה של קבלן משנה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בגין עבודה שביצע עבור חברה מאוחדת וטרם שולמה לו התמורה. להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים סיכויי התביעה להידחות עולים על סיכוייה להתקבל ולפיכך לא נכללה הפרשה בגינה בדוחות הכספיים.

- כנגד חברה מאוחדת הוגשו תביעות על ידי שמונה עובדים לשעבר של החברה המאוחדת, תושבי השטחים, תביעות לפיצויי פיטורין וזכויות סוציאליות בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח (לאחר תיקון של סכומי התביעות). ביום 26 באוקטובר, 2017 התקיים דיון מוקדם והוצע לצדדים לפנות להליך של גישור. להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים בגין רכיבים מסוימים בתביעות שהינם בסכומים לא מהותיים קיימת חשיפה מסוימת ובשאר עילות ורכיבי התביעה הסיכון נמוך. בדוחות הכספיים נכללה הפרשה לכיסוי החשיפה האמורה בגין התביעות הנ"ל.

- תביעה שהגישה חברה מאוחדת בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ביחס לחוב שנותר לנתבעת כלפי החברה המאוחדת בגין עבודות שביצעה עבורה החברה המאוחדת, המתבררת בבוררות. הנתבעת הגישה תביעה שכנגד בסך של כ- 4.4 מיליון ש"ח בגין נזקים שלדעתה נגרמו לה על ידי החברה המאוחדת. בחודש פברואר, 2016 ניתן צו הקפאת הליכים כנגד הנתבעת ומונו לה נאמנים. לנוכח צו הקפאת ההליכים סיכויי הגבייה בתביעה שהוגשה הינם נמוכים ומאידך לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה שכנגד.

לגבי יתרת התביעות והדרישות, להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים ההפרשות הכלולות בדוחות הכספיים מספיקות לכיסוי נזק אפשרי שייגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מדרישות ותביעות אלה, ראה באור 24.

באור 23: - הון המניות

א. הרכב:

	31 בדצמבר 2017		31 בדצמבר 2016	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	מספר מניות		מספר מניות	
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א	1,000,000,000	133,193,700	10,000	10,000

(1) הגדלת הון רשום וחלוקת מניות הטבה

ביום 28 בנובמבר, 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להגדיל את הונה הרשום של החברה מ- 100 ש"ח ל- 10,000,000 ש"ח כך שבהונה הרשום של החברה יהיו 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א (חלף 10,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א). כמו כן, אישרה האסיפה חלוקת מניות הטבה, ללא תמורה, בסך 999,900 ש"ח לכלל בעלי המניות בחברה. מניות ההטבה הונפקו לפי יחס של 99.99% היינו 9,999 מניות לכל בעל מניה רגילה בת 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה.

הרווח למניה משקף את חלוקת מניות ההטבה ומספרי ההשוואה של הרווח למניה הוצגו למפרע כלהלן:

	כפי שדווח בעבר (בש"ח)	כמוצג בדוחות אלו (בש"ח)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016	3,211	0.32
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015	657	0.07

(2) ביום 30 בנובמבר, 2017 השלימה החברה הנפקה לראשונה לציבור במסגרתה הונפקו 33,193,700 מניות רגילות בנות 0.01 ע.נ., בתמורה לסך של 91,614 אלפי ש"ח.

ב. זכויות הנלוות למניות

זכויות הצבעה באסיפה כללית, זכויות לדיבידנד וזכויות לדיבידנד בפירוק.

ג. דיבידנדים

ביום 28 בנובמבר, 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, בכפוף להשלמת הנפקה לציבור, לפיה בכל שנה יחולק עד 50% מהרווח הנקי השנתי לאחר מס מפעילות נמשכת בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה, בכפוף לעמידתה בהתחייבויות פיננסיות לרבות על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

ביום 28 בנובמבר, 2017 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למבחנים הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, תשנ"ט- 1999, חלוקת דיבידנד בסך של עד שליש מתוך תמורת ההנפקה, היינו עד סך של 33 מיליון ש"ח, אשר מותנית בהנפקת המניות על פי תשקיף החברה מיום 29 בנובמבר, 2017 נושא תאריך 30 בנובמבר, 2017 (להלן- התשקיף) וברישומן למסחר של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן- התנאים המתלים ו- הבורסה, בהתאמה).

ביום 30 בנובמבר, 2017 התקיים המכרז הציבורי למניות החברה לפיו החברה הקצתה ביום 4 בדצמבר, 2017 33,193,700 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ. בתמורה לסך של 2.76 ש"ח למניה אחת ובתמורה כוללת בסך של כ- 91,614 אלפי ש"ח. ביום 5 בדצמבר, 2017 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה. לפיכך התנאים המתלים לחלוקת הדיבידנד האמור התקיימו. ביום 19 בדצמבר, 2017 שולם דיבידנד בסך 30,233 אלפי ש"ח.

ביום 27 בספטמבר, 2017 חולק דיבידנד בסך 10,000 אלפי ש"ח.

ביום 16 ביולי, 2015 חולק דיבידנד בסך 715 אלפי ש"ח.

ד. קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן הוצג בסעיף נפרד בהון "קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה".

באור 24: - הפרשות

	הפרשה לאחריות	תביעות משפטיות	סה"כ
		אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר, 2017	1,036	432	1,468
סכומים ששולמו	-	(432)	(432)
התאמת הפרשה	(44)	444	400
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	992	444	1,436

	הפרשה לאחריות	תביעות משפטיות	סה"כ
		אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר, 2016	1,050	607	1,657
סכומים ששולמו	-	(120)	(120)
התאמת הפרשה	(14)	(55)	(69)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	1,036	432	1,468

*) ההפרשות מוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות, ראה באור 18.

הפרשה לאחריות

ההפרשה הוכרה בהתייחס לתביעות אחריות צפויות בגין ביצוע פרויקטים בחוזה ביצוע, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה לגבי התקבולים והתשלומים. החברה צופה כי היא תישא במרבית עלויות אלו בשנה הקרובה ובכל העלויות תוך שנתיים מתאריך הדיווח. ההנחות ששימשו לחישוב ההפרשה לאחריות מבוססות על מידע שוטף זמין, בהתבסס על אחריות לשנתיים שנותנת חברה בביצוע פרויקטים אלו.

תביעות משפטיות

ראה באור 22 (ה').

באור 25: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסי

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור חשיפות מסוימות לסיכונים.

1. סיכון שער חליפין

חלק מרכישות המלאי הוא מספקים מחו"ל על כן הקבוצה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים, בעיקר לאירו ולדולר.

2. סיכון שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה, נובע בעיקר מאשראי לזמן קצר, אגרות חוב ומהלוואות לזמן ארוך. הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך, הנושאות שיעורי ריבית משתנים, חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים. לקבוצה לא קיימת מדיניות מוגדרת לצמצום סיכון שיעורי הריבית ותזרים מזומנים בגין שיעורי הריבית.

3. סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. לקבוצה מדיניות על מנת להבטיח שמכירות של מוצריה מבוצעות ללקוחות, שלהם היסטוריית אשראי נאותה.
הקבוצה בוחנת באופן שוטף אשראי שניתן ללקוחות ואפשרות של הפסדים העלולים לנבוע ממתן אשראי ומפרישה סכומים מתאימים באופן ספציפי בגין חובות שקיים ספק בגבייתם. אין הנהלת הקבוצה צופה הפסדים מעבר להפרשה לחובות מסופקים הכלולה בדוחות הכספיים.

4. סיכון נזילות

הקבוצה מממנת את פעילותה ממקורותיה והן באמצעות אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך. הקבוצה מגייסת מימון בהתאם לצרכיה ולתנאי השוק באותו מועד. ליום 31 בדצמבר, 2017 לקבוצה נכסים פיננסיים נזילים ומסגרות אשראי אשר להערכת הנהלת הקבוצה מספיקים לצורך המשך מימון פעילותה בעתיד.

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2017

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	33,325	-	-	-	-	33,325
אגרות חוב	2,216	16,986	16,548	16,100	30,871	82,721
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	8,116	6,941	6,183	6,197	16,918	44,355
הלוואות והתחייבויות לאחרים	-	-	-	-	185	185
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	256,150	-	-	-	-	256,150
זכאים ויתרות זכות	40,304	-	-	-	-	40,304
	340,111	23,927	22,731	22,297	47,974	457,040

ליום 31 בדצמבר, 2016

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	29,012	-	-	-	-	29,012
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	12,892	12,267	10,510	4,859	81	40,609
הלוואות והתחייבויות לאחרים	35	-	-	-	174	209
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	234,603	-	-	-	-	234,603
זכאים ויתרות זכות	31,937	-	-	-	-	31,937
	308,479	12,267	10,510	4,859	255	336,370

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מכשירים נגזרים

לימים 31 בדצמבר, 2017 ו- 2016 לקבוצה אין עסקאות פתוחות במכשירים פיננסיים.

ד. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ה. סיווג מכשירים פיננסים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן.

ו. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי

להלן פרטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

	ערך בספרים		שווי הוגן	
	31 בדצמבר		31 בדצמבר	
	2017	2016	2017	2016
	אלפי ש"ח			
התחייבויות פיננסיות				
אגרות חוב סדרה א'	72,550	-	74,541	-

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

1. רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

החשיפה של החברה לשינויים אפשריים במדד המחירים לצרכן הינה לא משמעותית.

2. רגישות לשינויים בריבית

להלן מוצגת השפעה של שינויים בריבית על הרווח לפני מס, כאשר שאר גורמי הסיכון נשארים ללא שינוי:

	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית ריבית של 1%	ירידת ריבית של 1%
	אלפי ש"ח	
2017	(651)	651
2016	(643)	643

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

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.

ח. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

	יתרה ליום 1 בינואר 2017	תזרים מזומנים	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
	אלפי ש"ח			
הלוואות לזמן קצר	28,403	3,731	-	32,134
הלוואות לזמן ארוך	37,571	5,362	19	42,952
אגרות חוב	-	72,338	24	72,362
סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	65,974	81,431	24	147,448

באור 26: - הכנסות מביצוע עבודות, ממכירות וממתן שירותים

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
הכנסות מביצוע עבודות	556,134	524,759	461,368
הכנסות ממיון, הפרדה ומחזור פסולת	125,518	62,353	-
הכנסות מדמי ניהול חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	460	-	-
הכנסות מהשכרה	117	126	121
	682,229	587,238	461,489

מכירות ללקוחות עיקריים:

לקוח א'- ממגזר פרויקטים למבנים ותשתיות	65,367	65,431	31,521
לקוח ב'- ממגזר איכות הסביבה	98,753	41,375	-

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר

א. 1. הרכב עלות ביצוע העבודות, המכירות ומתן השירותים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
בגין הכנסות מביצוע עבודות	500,227	466,363	400,068
בגין הכנסות ממיון, הפרדה ומחזור פסולת	108,279	52,566	-
	608,506	518,929	400,068

2. פירוט עלות ביצוע העבודות, המכירות ומתן השירותים לפי רכיבים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
חומרים	146,757	89,759	92,350
קבלני משנה	262,091	283,085	213,259
שכר עבודה והוצאות נלוות	81,023	75,135	69,717
פחת והפחתות	12,726	8,016	3,218
הובלה וטיפול בפסולת	74,958	34,428	-
הוצאות ביצוע אחרות	33,434	27,222	24,751
	610,989	517,645	403,295
שינויים במלאי	(2,483)	1,284	(3,227)
	608,506	518,929	400,068

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
שכר עבודה ונלוות	23,497	17,781	17,943
שכר דירה ואחזקה	4,311	4,145	2,671
אחזקת רכב	2,267	2,008	1,585
שירותים מקצועיים	4,028	3,511	1,948
מסים, מים ואגרות	831	1,105	1,074
פחת והפחתות	896	1,021	859
כיבודים, מתנות ותרומות	1,041	769	1,781
הוצאות דמי ניהול *)	-	-	484
הוצאות (התאמת הוצאות) חובות מסופקים ואבודים	645	54	(15)
הפרשה (התאמת הפרשה) לתביעות ואחריות	400	(69)	374
אחרות	6,665	4,910	7,342
	44,581	35,235	36,046

*) 2015- בגין בעלי המניות האחרים בחברה מאוחדת.

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

ג. הוצאות מחקר ופיתוח

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
שכר עבודה ונלוות	580	584	907
אחזקת רכב	-	56	101
פחת	1	1	1
אחרות	46	43	88
	627	684	1,097

ד. הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר מבנקים	3,832	1,847	635
הוצאות מימון בגין אשראי לזמן ארוך מבנקים	1,873	801	751
שינויים נטו בשווי הוגן של נגזרים פיננסיים	-	-	732
הוצאות מימון אחרות *)	3,590	2,656	2,877
	9,295	5,304	4,995

*) כולל סך של 2,998 אלפי ש"ח בגין הפחתת הטבת בעלים בגין ערבויות שהועמדו לקבוצה.

ה. הכנסות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
הכנסות מימון בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,491	-	-
הכנסות מחובות ואחרים	1,168	678	908
הכנסות מימון מפקדונות לזמן קצר	4	25	6
	2,663	703	914

ו. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה כלולה שאוחדה לראשונה (1)	-	(12,941)	-
רווח מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (2)	-	(3,995)	-
הפסד מירידת ערך של השקעה בחברה אחרת	449	1,613	-
רווח ממכירת רכוש קבוע	-	(54)	(38)
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	309	314	(185)
	758	(15,063)	(223)

(1) ראה באור 5 (א').

(2) ראה באור 12 (ג').

באור 28: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על הקבוצה בישראל

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה- 1985

על פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר, 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007.

ב. שיעורי המס החלים על ההכנסות של הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2017- 24%, בשנת 2016- 25% ובשנת 2015 הינו 26.5%.

בינואר, 2016 אושר החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו- 2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%. תחילתו של תיקון זה ביום 1 בינואר, 2016.

בחודש דצמבר, 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018) התשע"ז, 2016 אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר. במסגרת החוק שאושר יופחת מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט, 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל בין היתר מיסוי רווחי שערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט, 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות לרבות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2012.

לחברות מאוחדות אחרות הוצאו שומות מס סופיות עד שנת 2012 ולחברות מאוחדות אחרות שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2012.

ד. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות

ליום 31 בדצמבר, 2017 לחברות מאוחדות הפסדים עסקיים להעברה לצרכי מס בסך של כ- 41.5 מיליון ש"ח, מתוך הסכום הנ"ל, בגין סך של 10.6 מיליון ש"ח יצרה החברה נכס מס בסך של 2.4 מיליון ש"ח. הטבת המס בגין יתרת ההפסדים העסקיים אינה נכללת בדוחות הכספיים בשל אי הודאות לניצולה.

ליום 31 בדצמבר, 2017 לחברות מאוחדות הפסדי הון להעברה לצרכי מס בסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח בגינם הקבוצה לא יצרה הטבת מס עקב אי ודאות לניצולם.

באור 28: - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

תנועה והרכב:

	נכסים בני פחת	הפרשות לזכויות עובדים	הפסדים מועברים לצרכי מס	אחרים	סה"כ
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר, 2015	(169)	1,896	-	665	2,392
חברה שאוחדה לראשונה	(204)	-	-	-	(204)
זקיפה לדוח על רווח או הפסד	61	183	-	91	335
זקיפה לרווח כולל אחר	-	126	-	-	126
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015	(312)	2,205	-	756	2,649
חברה שאוחדה לראשונה	(9,903)	71	4,964	-	(4,868)
זקיפה לדוח על רווח או הפסד	(148)	(51)	(1,247)	(951)	(2,397)
זקיפה לרווח כולל אחר	-	(20)	-	-	(20)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	(10,363)	2,205	3,717	(195)	(4,636)
זקיפה לדוח על רווח או הפסד	12	(321)	(1,285)	1,444	(150)
זקיפה לרווח כולל אחר	-	126	-	-	126
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	(10,351)	2,010	2,432	1,249	(4,660)

מוצג בדוחות הכספיים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
נכסים לא שוטפים	3,616	2,975
התחייבויות לא שוטפות	(8,276)	(7,611)
נכסים (התחייבויות) לא שוטפים, נטו	(4,660)	(4,636)

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס משוקלל של 23% (2016- 24%).

ו. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
מסים על ההכנסה (הטבת מס) בגין רווח (הפסד) ממדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת	126	(20)	126

ז. מסים על הכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
מסים שוטפים	5,315	6,457	6,785
מסים בגין שנים קודמות	256	(15)	(2)
מסים נדחים	150	2,397	(335)
	5,721	8,839	6,448

באור 28: - מסים על הכנסה (המשך)

ח. מס תיאורטי

להלן מובא תאום בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מחויבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על חברות הקבוצה לבין סכום המס שנזקף ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
רווח לפני מסים על הכנסה	17,302	40,944	13,019
שיעור המס הסטטוטורי	24%	25%	26.5%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	4,152	10,236	3,450
הגדלה (הקטנה) של הוצאות מסים בגין:			
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,008	561	2,009
הוצאות שאינן מותרות לצרכי מס בניכוי הכנסות פטורות	879	1,021	605
רווח משערוך השקעה בחברה כלולה שאוחדה לראשונה	-	(3,235)	-
מסים בגין שנים קודמות	256	(15)	(2)
גידול בהפסדים לצרכי מס שבגינם לא נזקפו מסים נדחים	2,200	162	838
ניצול הפסדים לצרכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה	(1,727)	(156)	(411)
עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס	-	450	-
הפרשים בבסיס המדידה והפרשים אחרים	(1,047)	(185)	(41)
מסים על הכנסה	5,721	8,839	6,448
שיעור מס אפקטיבי ממוצע	33%	22%	49%

באור 29: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2017

	בדבר תנאים ראה באור	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח	
לקוחות והכנסות לקבל	7	568	1,885
חייבים ויתרות חובה	8	30	-
הלוואות, שטרי הון ויתרות חובה	12	17,223	-
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	17	-	264
זכאים ויתרות זכות	18	-	2,000
יתרת הלוואות וחובות שוטפים הגבוהה ביותר במשך השנה		22,092	6,729

ליום 31 בדצמבר, 2016

	בדבר תנאים ראה באור	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח	
לקוחות והכנסות לקבל	7	-	1,766
חייבים ויתרות חובה	8	-	4,120
הלוואות, שטרי הון ויתרות חובה	12	13,204	-
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	17	-	202
זכאים ויתרות זכות	18	-	1,268
יתרת הלוואות וחובות שוטפים הגבוהה ביותר במשך השנה		13,204	4,120

באור 29: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

	בדבר תנאים ראה באור	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח	
הכנסות מביצוע עבודות וממתן שירותים (1)	26	460	118
עלות ביצוע העבודות	27 א'	-	2,264
הוצאות (התאמת הוצאות) הנהלה וכלליות (2)	27 ב'	-	7,240
הכנסות מימון	27 ה'	1,491	748

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

	בדבר תנאים ראה באור	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח	
הכנסות מביצוע עבודות וממתן שירותים (1)	26	8	140
עלות ביצוע העבודות	27 א'	-	1,944
הוצאות (התאמת הוצאות) הנהלה וכלליות (2)	27 ב'	(150)	3,920
הכנסות מימון	27 ה'	73	104

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015

	בדבר תנאים ראה באור	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח	
הכנסות מביצוע עבודות וממתן שירותים (1)	26	922	1,475
עלות ביצוע עבודות	27 א'	-	1,505
הוצאות (התאמת הוצאות) הנהלה וכלליות (2)	27 ב'	(300)	5,130
הכנסות מימון	27 ה'	175	65

(1) 2017- כולל הכנסות מפרויקט בסך של כ- 0.1 מיליון ש"ח מול עמותה שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בה (2016- כ- 0.1 מיליון ש"ח, 2015- כ- 1.5 מיליון ש"ח).

(2) 2017- כולל תרומה בסך 87 אלפי ש"ח לעמותה שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בה (2016- 53 אלפי ש"ח, 2015- 1,221 אלפי ש"ח).

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
הטבות עובד- שכר, דמי ניהול, מענקים ונלוות לשכר	9,282	3,628	3,691
מתוך סכום זה, הטבות לטווח ארוך- הטבות בגין פיטורין ומענקי הסתגלות	3,133	236	286
מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל	5	4	4
מתוך הסכומים לעיל, שכר, דמי ניהול ומענקים ונלוות לבעלי עניין	5,047	2,163	2,198
מתוך סכום זה, הטבות לטווח ארוך- הטבות בגין פיצויי פיטורין ומענקי הסתגלות	2,342	111	132
מספר אנשים אליהם מתייחסים המידע לעיל	2	2	2

באור 29: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. הטבות לקרוביהם של בעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
שכר ונלוות, אחזקת רכב וטלפון לקרוביהם של בעלי עניין	2,002	1,704	1,711
מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות			
קרוביהם של בעלי עניין המועסקים על ידי חברות מאוחדות	6	8	8

ה. הסכם ניהול חדש עם בעלי עניין

בחודש נובמבר, 2017, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כי בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית, החברה תתקשר עם כל אחד מה"ה פיני ואמיר יעקובי (לרבות באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאות) בהסכמים חדשים לקבלת שירותי ניהול בתפקיד יו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל החברה, בהתאמה.

להלן עיקרי הסכם הניהול:

(1) תקופת הסכמי הניהול- הסכמי הניהול ייכנסו לתוקף החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999, ויבואו לידי סיום לאחר תום 5 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית כאמור לעיל.

כל צד להסכם הניהול יהיה זכאי להביא את הסכם הניהול לסיום על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל עת ומכל סיבה שהיא, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 90 יום מראש. החלטת החברה בנושא תתקבל על ידי ועדת הביקורת או ועדת התגמול של החברה, לפי העניין. במקרה של סיום כהונה כאמור לעיל, כל צד להסכם הניהול יהיה זכאי למענק הסתגלות בגובה של 6 חודשי עלות התגמול הקבוע וכן, בתקופת ההודעה המוקדמת יועמד להם הרכב או לחלופין תשולם להם עלות העמדת הרכב לפי ממוצע של עלות עמדת הרכב בשישה חודשים שקדמו למועד ההודעה המוקדמת, והכל לפי בחירתם.
על אף האמור לעיל, החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאלתר, חרף תקופת ההודעה המוקדמת, או להביאו לידי סיום בכל עת במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובמקרה כזה תשלם החברה לחברת 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) במקרה בו יתבקש מינוי ו/או יתמנה לחברות הניהול כונס נכסים ו/או מפרק זמני ו/או מפרק ו/או תוגש כנגד חברות הניהול בקשת פירוק ו/או יינתן ביחס לחברות הניהול צו הקפאת הליכים והמינוי כאמור ו/או הבקשה כאמור ו/או הצו כאמור לא בוטלו או נמחקו בתוך 60 יום; (ב) במקרה בו איזה מהשירותים שיינתנו לחברה על פי הסכם הניהול לא יועמד לרשותה למשך תקופה העולה על 60 ימים למעט מקרה של מחלה שאז לא יחול סעיף זה; (ג) במקרה בו מי מהמנהלים יורשע בעבירה שיש עימה קלון או במקרה בו מי מהמנהלים לא יהיה כשיר בהתאם להוראות הדין להמשיך ולכהן כנושא משרה בחברה.

(2) היקף משרה- פיני ואמיר יעקובי יכהנו כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה, בהיקף משרה מלאה (100%). פיני ואמיר יעקובי יהיו רשאים לכהן כדירקטורים ונושאי משרה אחרים בקבוצה ובתאגידים אחרים (אף בתמורה לקבלת תגמול על ידי התאגידים האחרים), וכן הם יהיו רשאים לעסוק בעיסוקים אחרים, ובלבד שמשרותיהם והעיסוקים האחרים כאמור: (א) לא יפגעו במילוי התפקידים בחברה ובכל תאגיד שהחברה מחזיקה ו/או תחזיק בו ניירות ערך ו/או זכויות הצבעה ו/או ניהול; (ב) לא יפגעו בהיקף המשרה לו התחייבו המנהלים; (ג) לא יצרו ניגוד אינטרסים עם השירותים שיועמדו לחברה על ידם.

(3) התמורה- בתמורה לשירותי הניהול יהיו זכאים ה"ה פיני ואמיר יעקובי לתמורה המפורטת להלן:

פיני יעקובי- תגמול קבוע בסך 131,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ כדין.
אמיר יעקובי- תגמול קבוע בסך 115,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ כדין.

באור 29: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. הסכם ניהול חדש עם בעלי עניין (המשך)

תנאים נלווים הכוללים:
(1) החברה תעמיד להם רכב יוקרה לפי בחירתם ותישא בכל עלויות השימוש והתחזוקה של הרכב האמור, לרבות עלויות המס בגין שווי השימוש. בנוסף, הרכב יוחלף כל 3 שנים;
(2) החברה תשיב לחברות הניהול את מלוא ההוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידי מי מיחידי המנהלים מתוקף תפקידם כנושאי משרה בחברה (לרבות בגין פעילות תאגידים בהם מחזיקה החברה במישרין או בעקיפין) ובכלל אלה הוצאות אירוח, נסיעות, כנסים, טלפון, עיתונות וכיו"ב לרבות הוצאות לינה במרכז הארץ (ככל שנדרש לצורך מילוי תפקידם) ולרבות הוצאות נסיעה לחו"ל בקשר עם מתן השירותים במחלקת עסקים וכן הוצאות שהייה (אש"ל) אשר תאושרנה על ידי ועדת התגמול או הביקורת, לפי העניין, (לרבות רטרואקטיבית) כנגד המצאת חשבוניות כדין. (3) טלפון נייד לרבות שווי גילום המס בגינו.
(4) 30 ימי חופשה בשנה;
(5) החברה תעמיד לרשות כל אחד מהם נהג לפי בחירתם.

תגמול משתנה- פיני יעקובי זכאי לתגמול משתנה על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה. התגמול המשתנה הינו על בסיס הרווח השנתי לפני מס, עד 10 מיליון ש"ח לא יהיה זכאי למענק, בין 10 מיליון ש"ח ל- 30 מיליון ש"ח יהיה זכאי למענק בשיעור 3%, בין 30 מיליון ש"ח ל- 60 מיליון ש"ח יהיה זכאי למענק בשיעור של 6%, ובלבד שהגמול השנתי המשתנה לא יעלה על סך של 2.4 מיליון ש"ח.

תגמול משתנה- אמיר יעקובי זכאי לתגמול משתנה על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה. התגמול המשתנה הינו על בסיס הרווח השנתי לפני מס, עד 10 מיליון ש"ח לא יהיה זכאי למענק, בין 10 מיליון ש"ח ל- 30 מיליון ש"ח יהיה זכאי למענק בשיעור 2%, בין 30 מיליון ש"ח ל- 60 מיליון ש"ח יהיה זכאי למענק בשיעור של 4%, ובלבד שהגמול השנתי המשתנה לא יעלה על סך של 1.6 מיליון ש"ח.

תנאי הסף לתגמול המשתנה הינו מבחן הרווח- שהרווח השנתי לפני מס על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לא יפחת מ- 10 מיליון ש"ח.
רווח לפני מס- רווח החברה בשנה הרלבנטית לפני מסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות רווחי (הפסדי) שערוך ותוצאות חד פעמיות שאינן במהלך העסקים הרגיל של החברה ולפני מענקים לנושאי משרה בחברה.
מבחן יכולת הפרעון- במהלך השנה הקלנדרית הרלוונטית, החברה תעמוד באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן, ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב שהנפיקה והלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאיים, למעט חוב שמיוחס באופן ספציפי לפרויקטים חדשים ו/או קיימים (Non- Recourse, היינו ללא זכות חזרה ללווה וללא ערבות חברה האם).

במידה שבשנה נתונה תרשום החברה הפסד (להלן: "ההפסד המועבר"), ההפסד המועבר יועבר לשנה העוקבת וייגרע מן הרווח לפני מס של החברה או יתווסף להפסד של השנה העוקבת, לפי העניין, לצורך חישוב המענק השנתי בשנה העוקבת. היה ותוצאת סיכום זו תהיה שלילית היא תועבר לשנה שלאחר מכן וכך הלאה מדי שנה בשנה. למען הסר ספק יובהר כי, ההפסד המועבר בתקופה של מספר שנים, יצטבר וינוכה מהרווח לפני מס בשנה הראשונה בה יהא רווח כאמור או בכל שנה שלאחריה בה יהיה רווח כאמור עד להגעה לסף העמידה המינימאלי ברווח לפני מס לאחר ניכוי מלוא ההפסד המועבר. במקרה בו הרווח לפני מס של החברה בשנה נתונה יהיה מעל תקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה, ההפרש בין הרווח לפני מס של החברה לבין תקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה (להלן: "הרווח המועבר") יועבר לשנה העוקבת ויתווסף לרווח לפני מס של החברה או ייגרע מההפסד של החברה בשנה העוקבת, לפי העניין, לצורך חישוב התגמול המשתנה השנתי בשנה העוקבת. היה ותוצאת סיכום זו תהיה גבוהה מתקרת הרווח לחישוב הגמול המשתנה בשנה העוקבת, יועבר הרווח המועבר בגין אותה שנה לשנה שלאחר מכן וכך הלאה מדי שנה ובלבד שלא יעלה על תקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה בכל שנה.
במקרה של החלה או אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה, אשר בעקבותיה ישונה אופן חישוב הרווח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, באופן שחלק מהרווח או ההפסד טרם אימוץ/החלת המדיניות לא ייכלל ברווח לאחר אימוץ/החלת המדיניות, עקב זקיפת סכומים להון במישרין שלא דרך דוח הרווח והפסד- אזי, בשנת אימוץ/החלת המדיניות כאמור ולצורך סף עמידה מינימלי ברווח לפני מס וחישוב המענק בלבד, יתווספו לרווח או יגרעו מהרווח, כל הסכומים שלא נכללו ברווח לאחר אימוץ/החלת המדיניות, קרי נזקפו להון שלא דרך דוח רווח והפסד כאמור, הכל כדי למנוע תשלום ביתר או בחסר בגין רווחים או הפסדים כתוצאה משינוי המדיניות כאמור.
עיתוי התשלום- המענק ישולם לכל אחד מבעלי השליטה פעמיים בשנה על בסיס הדוחות הכספיים הסקורים ליום 30 ביוני לכל שנה והשלמה על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר לכל שנה, כפוף לתנאים כפי שנקבעו בהסכם.

באור 29: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. הסכם ניהול חדש עם בעלי עניין (המשך)

(4) אי קיום יחסי עובד מעביד - מעמדן של חברות הניהול הינו של נותן שירותים חיצוני בעל עסק עצמאי וכי אין בין הצדדים יחסי עובד-מעביד במסגרת הסכם זה. לעניין זה יובהר ויודגש כי בין החברה לבין חברות הניהול ו/או פיני ו/או אמיר ו/או מי מטעמם לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד והם לא ייחשבו כעובדי החברה לכל עניין ומטרה שהם. חברות הניהול התחייבו לשלם לפיני ואמיר יעקובי 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 תפקידו 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.

ה. מתן שירותים על ידי חברת ידע מ.י.טק בע"מ

ביום 15 באפריל, 2005 התקשרה הקבוצה עם חברת ידע מ.י.טק בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של פיני יעקובי, בעל שליטה בחברה (להלן- ידע), בהסכם למתן שירותי הדרכה וייעוץ בתחום המערך הארגוני, ניהול ענף הבטיחות ואספקת כח אדם. מתן השירותים מבוצע במועדים שונים ועל פי הזמנות שוטפות מאת הקבוצה. על פי ההסכם, התשלומים לידע הינם מפתח מסוים לכל יום עבודה בתוספת כיסוי הוצאות מסוימות לפי העניין.

סך העסקאות של הקבוצה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2017, 2016 ו- 2015 הסתכמו בסך של כ- 2,368 אלפי ש"ח, כ- 1,944 אלפי ש"ח וכ- 1,505 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ו. עמותת "חסדי יוסף"

הקבוצה נוהגת לתרום מידי שנה לעמותת חסדי יוסף (בין היתר) שהינה עמותה שהוקמה על ידי בעלי השליטה, ע"ש יוסף יעקובי, אביהם של בעלי השליטה. חברי העמותה (לרבות בעלי השליטה ומספר עובדים של החברה) פועלים בה בהתנדבות מלאה ללא שכר. בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2017, 2016 ו- 2015 תרמה החברה סך של כ- 87 אלפי ש"ח, כ- 53 אלפי ש"ח וכ- 1,221 אלפי ש"ח, בהתאמה.

כמו כן, בשנים 2017, 2016 ו- 2015 בוצעו עבודות לבניית בית כנסת עבור העמותה בתמורה לסך של 118 אלפי ש"ח, 140 אלפי ש"ח ו- 1,475 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ז. לאור העובדה כי בעלי השליטה העמידו ערבויות אישיות לבנקים כמפורט בבאור 22 (ד'), החברה ערכה פוליסות ביטוח חיים לכל אחד מבעלי השליטה, הממומנים על ידי החברה. המוטבים בפוליסת הביטוח הינם הבנקים להם הועמדו הערבויות, כאמור לעיל. לעניין זה יצוין כי בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית וביטול הערבויות כאמור לעיל (ככל שיבוטלו) או אי חידושם, החברה תפסיק לממן את פוליסות הביטוח האמורות והן ימומנו על ידי בעלי השליטה במישרין והמוטבים בפוליסות הביטוח ישתנו לפי בחירתם של בעלי השליטה. הערבויות ליום 31 בדצמבר, 2017 טרם הוסרו.
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 עלות פוליסות הביטוח הינה 179 אלפי ש"ח (2016- 143 אלפי ש"ח ו- 2015- 133 אלפי ש"ח).

ח. בשנת 2017 נחתמו מספר הסכמים בין החברות המאוחדות לבעלי עניין בהתייחס למספר עסקאות:

(1) מכירת אחזקות החברה המאוחדת בקרדיט שופ, ראה באור 13 (1).

(2) מכירת 2 נכסי מקרקעין של חברה מאוחדת, שעלותם המופחתת בספרי החברה המאוחדת ליום 31 בדצמבר, 2017 הינם בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח, לבעלי עניין בתמורה לסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח. התמורה נקבעה על פי הערכת שמאי חיצוני בלתי תלוי. הסכמי מכירת נכסי המקרקעין היו כפופים ומותנים בכך שמניות החברה תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב וכן בקבלת מכתבי החרגה מבנקים אשר לטובתם רושמים שעבודים על הנכסים האמורים. ביום 30 בנובמבר, 2017 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור והפכה לחברה ציבורית. ליום 31 בדצמבר, 2017 טרם התקבלו מכתבי ההחרגה מהבנקים כאמור. לפיכך, העסקה טרם הושלמה. בכוונת הקבוצה לשכור את הנכס העיקרי מבעלי השליטה בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 35 אלפי ש"ח ולתקופה של חמש שנים ממועד החתימה על הסכם השכירות.

באור 30: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

הקבוצה פועלת במספר מגזרי פעילות כדלקמן:

1. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות.
2. מגזר שירותים ואחזקה.
3. מגזר איכות הסביבה (מיון, טיפול ומחזור פסולת).
4. אחר.

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בבאור 2.

לאור העובדה כי מקבל ההחלטות הראשי מקבל נתונים לגבי ההכנסות, הרווח התפעולי, הנכסים וההתחייבויות של פעילות החברות המוחזקות, גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ (להלן- גרין נט) ואורתם סהר הנדסה בע"מ (להלן- אורתם סהר), מדווחת הקבוצה על חלקה בתוצאות של גרין נט מגזר איכות הסביבה עד לאיחודה בחודש יוני, 2016 באיחוד מלא, לגבי אורתם סהר החל מיום 1 בינואר, 2017 מדווחת הקבוצה על חלקה בתוצאות חברה זו באיחוד מלא במסגרת מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות (2016- תוצאות חברה זו היו לא מהותיות).

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר.

פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, הוצאות מטה הקבוצה, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסי המגזר שלא כוללים מסים נדחים, הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, שטרי הון ונגזרים פיננסיים מאחר שנכסים אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את התחייבויות המגזר שלא כוללות מסים נדחים, התחייבות מסים שוטפים, הלוואות ונגזרים פיננסיים מאחר שהתחייבויות אלה מנוהלות על בסיס קבוצתי.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

	מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות	מגזר שירותים ואחזקה	מגזר איכות הסביבה	אחר	סה"כ
			אלפי ש"ח		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017					
הכנסות מחיצוניים	766,638	117,651	125,518	117	1,009,924
רווח מגזרי	9,539	14,720	9,832	26	34,117

	מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות	מגזר שירותים ואחזקה	מגזר איכות הסביבה	אחר	סה"כ
			אלפי ש"ח		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016					
הכנסות מחיצוניים	411,315	113,444	114,795	126	639,680
רווח (הפסד) מגזרי	10,427	17,475	6,096	(105)	33,893

	מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות	מגזר שירותים ואחזקה	מגזר איכות הסביבה	אחר	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015						
הכנסות מחיצוניים	321,048	139,398	81,050	121	-	541,617
הכנסות בין-מגזריות	922	-	-	-	(922)	-
סה"כ הכנסות	321,970	139,398	81,050	121	(922)	541,617
רווח (הפסד) מגזרי	3,959	24,381	(6,217)	(304)	-	21,819

באור 30: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. התאמה בין סך ההכנסות ותוצאות המגזרים לבין ההכנסות והתוצאות בדוחות הכספיים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
הכנסות			
הכנסות מגזרים בני דיווח	1,009,924	639,680	542,539
הכנסות מהשקעות בישות בשליטה משותפת	(327,695)	(52,442)	(81,050)
הכנסות בדוחות הכספיים	682,229	587,238	461,489
רווח והפסד			
סך רווח מגזרים בני דיווח	34,117	33,893	21,819
הוצאות הנהלה וכלליות לא מיוחסות	(5,970)	(2,850)	(3,578)
הכנסות בגין ישות בשליטה משותפת	745	1,682	6,217
הכנסות אחרות, נטו	(758)	15,063	223
הוצאות מימון שאינן מיוחסות למגזרים, נטו	(6,632)	(4,601)	(4,081)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(4,200)	(2,243)	(7,581)
רווח לפני מס	17,302	40,944	13,019

ד. נכסים המשמשים את המגזר

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
פרויקטים למבנים ולתשתיות	282,589	284,009
שירות ואחזקה	70,843	50,349
איכות הסביבה	127,204	111,148
אחר	17,235	17,765
נכסים שאינם מיוחסים	149,739	11,962
	647,610	475,233

ה. התחייבויות המגזר

	31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
פרויקטים למבנים ולתשתיות	220,872	213,097
שירות ואחזקה	52,926	40,564
איכות הסביבה	81,056	69,058
אחר	11,917	914
התחייבויות שאינן מיוחסות	94,492	23,342
	461,263	346,975

ו. עלות רכישת נכסים קבועים ובלתי מוחשיים המשמשים את המגזר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
פרויקטים למבנים ולתשתיות	1,699	1,165	1,615
שירות ואחזקה	294	474	661
איכות הסביבה	5,421	879	-
רכישת נכסים שאינם מיוחסים	1,305	8	122
	8,719	2,526	2,398

באור 30: - מגזרי פעילות (המשך)

ז. פחת והפחתות בגין נכסים המשמשים את המגזר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
פרויקטים למבנים ולתשתיות	1,596	2,143	2,081
שירות ואחזקה	1,651	1,838	1,905
איכות הסביבה	10,343	5,029	64
אחר	25	27	27
פחת והפחתות- לא מיוחסים	308	231	223
	13,923	9,268	4,300

באור 31: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

א. לגבי המחלוקות עם המשרד להגנת הסביבה ועיריית ירושלים, ראה באור 22 (א') (4).

ב. לגבי התקשרות בהסכם לקבלת אופציה לרכישת שליטה בחברה, ראה באור 22 (א') (8).

נספח לדוחות הכספיים המאוחדים- רשימת חברות מוחזקות

שם החברה	31 בדצמבר 2017 מניות המקנות זכויות הצבעה %	2017 מניות המקנות זכויות לרווחים %	2016 מניות המקנות זכויות הצבעה %	2016 מניות המקנות זכויות לרווחים %
חברות מאוחדות				
י.ש. אחים יעקובי בע"מ	100	100	100	100
מנוליד חירות- מערכות בע"מ	100	100	100	100
פיקה תשתית עבודות פיתוח בע"מ	100	100	100	100
פיקה יזמות ונכסים בע"מ (חברה מוחזקת של פיקה תשתית עבודות פיתוח בע"מ)	100	100	-	-
אפיקים ירוקים בע"מ (חברה מוחזקת של פיקה תשתית עבודות פיתוח בע"מ)	51	51	-	-
חברות בנות של מנוליד חירות- מערכות בע"מ:				
אריאל וימאזור בקרת תנועה וחניה בע"מ	100	100	100	100
די אנד אי פיתוח ויישום בע"מ	100	100	100	100
דיינה סקאן ישראל בע"מ	100	100	100	100
דינם טק בע"מ (חברה מוחזקת של אריאל וימאזור בקרת תנועה וחניה בע"מ)	100	100	100	100
ליד בקרה בע"מ	100	100	100	100
מנולינקס סיסטמס בע"מ (חברה מוחזקת של ליד בקרה בע"מ)	100	100	100	100
Lead Control Trinidad. Ltd. (1)	50.1	50.1	50.1	50.1
מנוליד חרות אחזקות בע"מ	100	100	100	100
דקל תשתיות (2001) בע"מ	100	100	100	100
גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ (חברה מוחזקת של דקל תשתיות (2001) בע"מ)	100	100	100	100
ד.ט גרין נט השקעות בע"מ (חברה מוחזקת של דקל תשתיות (2001) בע"מ)	100	100	100	100
פאי א.י 2011 יזמות בע"מ	100	100	100	100
י.אנד.ב השקעות ונכסים (2015) בע"מ	100	100	100	100
י.אנד.בי עומר נכסים בע"מ	100	100	100	100
חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
פרץ לוזון אחים יעקובי בע"מ (חברה מוחזקת של החברה)	50	50	50	50
אורלג פסגות יזמות בע"מ (חברה מוחזקת של החברה)	50	50	50	50
אורתם סהר הנדסה בע"מ (חברה מוחזקת של פיקה תשתית עבודות פיתוח בע"מ) (ראה באור 12 (ב') (2))	50	50	50	50
אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ (חברה מוחזקת של אורתם)	100	100	100	100
מליבו בניה בע"מ (חברה מוחזקת של אורתם)	100	100	100	100
אסיאג- פיקה ייזום (אשקלון 2017) בע"מ (חברה מוחזקת של פיקה תשתית עבודות פיתוח בע"מ) (ראה באור 12 (ד'))	50	50	-	-
מיזמים משותפים				
מיזם משותף עם נכסי אריאל פרויקטים בע"מ (הרכבת הקלה) (2)	50	50	50	50
חברות ומיזמים משותפים לא פעילים				
מנוליד חירות פרויקטים בע"מ (3)	100	100	100	100
אלקו- מנוליד מיזם משותף	50	50	50	50
שותפות חירות אינטר התפלה חדרה- מיזם משותף	50	55	50	55
אפיקי גז טבעי מקבוצת יעקובי דורגז בע"מ (חברה מוחזקת של מנוליד חירות- מערכות בע"מ)	50	50	50	50
חולות רותם בע"מ (חברה מוחזקת של דקל תשתיות (2001) בע"מ)	50	50	50	50
Illuminating trading GMBH(חברה מוחזקת של ליד בקרה בע"מ)	50	50	50	50
לוגוטק (1997) בע"מ	38.5	38.5	38.5	38.5
Lead Control USA. Inc. (חברה מוחזקת של ליד בקרה בע"מ)	100	100	100	100

(1) בשנת 2014 הקימה חברה מאוחדת, חברה לצורך ביצוע עבודות תכנון והנדסה של מערכות מים בטרינידד וטובגו. החברה סיימה את פעילותה בשנת 2016.

(2) בשנת 2012 הקימה חברה מאוחדת מיזם משותף לצורך ביצוע פרויקט במסגרת הרכבת הקלה. הצדדים למיזם הסכימו שהתוצאות העסקיות שינבעו מהפרויקט יחולקו ביניהם בחלקים שווים.

(3) בחודש פברואר, 2016 הוקמה החברה. החברה טרם החלה בפעילות.

- - - - - - - - - - - - - -

קבוצת אחים יעקובי (וא.אס.בי) בע"מ (לשעבר- אורלג אחים יעקובי בע"מ)

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2017

קבוצת אחים יעקובי (וא.אס.בי) בע"מ (לשעבר- אורלג אחים יעקובי בע"מ)

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2017

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'	3
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה	4
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה	5
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	6-7
מידע נוסף	8-13

קוסט פורר גבאי את קסירר
רחוב האנרגיה 77
פארק הייטק, בניין גב ים 1
באר שבע 8470912

טל. 972-8-6261300 +
פקס +972-3-5633428
ey.com

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ (לשעבר- אורלג אחים יעקובי בע"מ)
משה שרת 28
ראשל"צ

ג.א.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 אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ (לשעבר- אורלג אחים יעקובי בע"מ) (להלן- החברה) לימים 31 בדצמבר, 2017 ו- 2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 19,260 אלפי ש"ח ו- 19,453 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2017 ו- 2016, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 4,202 אלפי ש"ח, 721 אלפי ש"ח ו- 1,120 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017, 2016 ו- 2015, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

באר שבע,
27 במרס, 2018

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוח מיוחד לפי תקנה 9 ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן- דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם פורט בבאור 4 לדוחות המאוחדים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	ראה מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר 2017	2016
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		116,425	17
חייבים ויתרות חובה		846	22
בעלי עניין		-	4,120
חברה מוחזקת, יתרת הלוואה וחשבונות שוטפים, נטו	4	18,489	9,616
		135,760	13,775
נכסים בלתי שוטפים			
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברה מוחזקת, נטו לרבות			
מוניטין		130,588	126,561
רכוש קבוע, נטו		748	373
מסים נדחים		1,009	683
		132,345	127,617
		268,105	141,392
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של			
הלוואות לזמן ארוך		200	10,000
זכאים ויתרות זכות		7,054	2,486
		7,254	12,486
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	2	72,362	-
התחייבויות לתאגידים בנקאיים		222	-
התחייבויות בשל הטבות לעובדים		1,920	648
		74,504	648
הון			
הון מניות		1,332	*)
פרמיה על מניות		123,901	39,208
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		4,948	3,811
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		(8)	(8)
קרן הון עם זכויות שאינן מקנות שליטה		1,227	1,227
יתרת רווח		54,947	84,020
סה"כ הון		186,347	128,258
		268,105	141,392

*) נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

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

27 במרס, 2018			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**פנחס יעקובי** יו"ר הדירקטוריון	**אמיר יעקובי** מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	**אבי חסין** סמנכ"ל כספים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

	ראה מידע נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2017	2016	2015
		אלפי ש"ח		
הכנסות				
הכנסות משירותי ניהול וייעוץ		3,000	3,279	3,000
הוצאות				
הוצאות הנהלה וכלליות		4,682	2,156	2,196
הוצאות מימון		549	25	4
הכנסות מימון		(586)	(106)	(76)
הוצאות אחרות		11	-	-
רווח (הפסד) לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות		(1,656)	1,204	876
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות		13,007	31,180	6,064
רווח לפני מסים על ההכנסה		11,351	32,384	6,940
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	3	(230)	404	266
רווח נקי המיוחס לחברה		11,581	31,980	6,674
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:				
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד				
רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת		(421)	72	(453)
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:				
רווח בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה		471	-	-
העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה		(471)	-	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה		(421)	72	(453)
סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה		11,160	32,052	6,221

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה			
רווח נקי המיוחס לחברה	11,581	31,980	6,674
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:			
פחת והפחתות	272	230	222
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(13,007)	(31,180)	(6,064)
מסים נדחים, נטו	(326)	(41)	(125)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים	969	47	69
הוצאות מימון, נטו	360	-	-
הפסד ממימוש רכוש קבוע	11	-	-
	(11,721)	(30,944)	(5,898)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(2,541)	(934)	(800)
עלייה בזכאים ויתרות זכות	4,568	355	440
	2,027	(579)	(360)
מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:			
ריבית שהתקבלה	4	-	-
ריבית ששולמה	(341)	-	-
מסים שהתקבלו	-	-	17
מסים ששולמו	(1,036)	(452)	(349)
	(1,373)	(452)	(332)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה	514	5	84
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>			
רכישת רכוש קבוע	(875)	-	(122)
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות	10,000	-	715
תקבולים בגין רכוש קבוע	217	-	-
גבייה (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(2,000)	(10,000)	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	7,342	(10,000)	593

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה			
הנפקה של מניות	86,025	-	-
הנפקה של אג"ח	72,338	-	-
דיבידנד ששולם לבעלי המניות	(40,233)	-	(715)
קבלת הלוואה לזמן ארוך	600	-	-
פרעון הלוואה לזמן ארוך	(178)	-	-
אשראי לזמן קצר, נטו	(10,000)	10,000	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	108,552	10,000	(715)
עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים	116,408	5	(38)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	17	12	50
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	116,425	17	12

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

באור 1: - כללי

א. הגדרות

החברה - קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בבאור 1 (ד') בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017.

ב. ביום 6 בספטמבר, 2017 שינתה החברה את שמה מאורלג אחים יעקובי בע"מ לשמה הנוכחי.

ג. ביום 30 בנובמבר, 2017 השלימה החברה הנפקה לראשונה לציבור במסגרתה הונפקו לציבור 33,193,700 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א תמורת 91,614 אלפי ש"ח ואגרות חוב (סדרה א') 73,854,000 ש"ח ע.נ. תמורת 73,854 אלפי ש"ח. סה"כ התמורה מההנפקה נטו הסתכמה לסך 158,362 אלפי ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה בסך 7,106 אלפי ש"ח).

באור 2: - אגרות חוב

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר 2017

	דרוג	סכום הקרן	שיעור ריבית נקוב	שיעור ריבית אפקטיבי	יתרה
		אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח
אגרות חוב (סדרה א')	"Baa1.il"	73,854	3	3.59	72,362

ב. מועדי פרעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר, 2017:

	אלפי ש"ח
שנה ראשונה	-
שנה שנייה	14,771
שנה שלישית	14,771
שנה רביעית	14,771
שנה חמישית ואילך	29,541
	73,854
בניכוי- יתרת ניכיון שטרם הופחתה	(1,492)
	72,362

ג. ביום 30 בנובמבר, 2017 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור במסגרתה הונפקו אגרות חוב (סדרה א') בסך 73,854,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור שנתי של 3%. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 31 במאי ו- 30 בנובמבר, החל מיום 31 במאי, 2018. אגרות החוב עומדות לפרעון בחמישה תשלומים שנתיים שווים ביום 30 בנובמבר, 2019 עד 2023.

באור 2: - אגרות חוב (המשך)

ד. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') התחייבה החברה לעמוד במגבלות ובתניות פיננסיות אשר כוללות בין היתר:

(1) התניות בדבר חלוקת דיבידנדים

(א) החברה לא תחלק דיבידנדים העולים על 50% מהרווח השנתי הנקי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים לשנה בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו (שטרם מומשו). כל סכום שלא יחולק בפועל בשנה קלנדרית מסוימת יצטבר לזכותה של החברה אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות הבאות.

(ב) ההון העצמי המאוחד של החברה, לרבות זכויות מיעוט, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מ- 150 מיליון ש"ח בניכוי הדיבידנד שיחולק.

(ג) כתוצאה מחלוקת דיבידנד, לא יעלה יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו על 65% על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

(ד) במועד ההחלטה על החלוקה לא מתקיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנות ניירות ערך למעט אם קיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר ל- 12 חודשים או תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת ודירקטוריון החברה קבע כי אין בכך להצביע על בעיית נזילות.

(ה) החברה עומדת בהתחייבויותיה הפיננסיות המפורטות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי לפי העניין) וכן החברה אינה מפרה את איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

(ו) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפרעון של החברה את אגרות החוב.

(ז) במועד החלוקה לא מתקיימת עילת פרעון מיידי.

(2) אמות מידה פיננסיות

החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד לפרעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן (להלן- תקופת ההתחייבות), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד ביחסים פיננסיים במועד בדיקתם כמפורט להלן (להלן ביחד- התחייבויות פיננסיות/אמות מידה פיננסיות):

(א) התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי- ההון העצמי של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח (להלן- התניית ההון העצמי).

(ב) יחס חוב פיננסי ל- CAP נטו- יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP לא יעלה על 77% (להלן- יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו).

(ג) יחס EBITDA מתואם להוצאות מימון- החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד ליום 31 בדצמבר, 2019 יחס EBITDA להוצאות מימון (כהגדרת המונחים להלן) לא יפחת מ- 2; החל מיום 1 בינואר, 2020 ועד למועד פרעונן המלא של אגרות החוב (סדרה א') יחס EBITDA להוצאות מימון (כהגדרת המונחים להלן) לא יפחת מ- 3 (להלן- יחס EBITDA מתואם להוצאות מימון).

בסעיף הנ"ל למונחים הבאים תהיה המשמעות הנקובה בצידם:

הון עצמי- הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') (ככל שתהיינה), כך שמועד פרעונן לרבות הריבית בגינן יהא לאחר הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') וכן כי בפירוק מעמדן יהא נחות לזה של אגרות החוב, שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב;

באור 2: - אגרות חוב (המשך)

ד. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') התחייבה החברה לעמוד במגבלות ובתניות פיננסיות אשר כוללות בין היתר: (המשך)

(2) אמות מידה פיננסיות (המשך)

חוב פיננסי נטו- סך התחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולמחזיקי אגרות חוב על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת התחייבויות פיננסיות כאמור בראשית ההגדרה);

CAP נטו- חוב פיננסי בתוספת ההון העצמי (כהגדרת המונחים בסעיף זה לעיל);

EBITDA מתואם- רווח תפעולי מאוחד בתוספת פחת והפחתות בתוספת חלק החברה ברווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות של חברות כלולות ושל חברות בשליטה משותפת; ה- EBITDA המתואם יחושב לפי נתוני ארבעת הרבעונים האחרונים מצטברים המפורסמים נכון למועד הבדיקה;

הוצאות מימון- הוצאות ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה שנרשמו כהוצאות לדוח רווח והפסד בתוספת חלק החברה בהוצאות ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה של חברות כלולות, בניכוי הכנסות ריבית, הכנסות מהפרשי שער והכנסות מהפרשי הצמדה בתוספת חלק החברה בהכנסות ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה של חברות כלולות (למען הסר ספק, הוצאות של אורתם סהר הנדסה בע"מ (חברה כלולה המוחזקת, בשרשור סופי, על ידי החברה בשיעור של 50%) בקשר עם הסדר החוב שלה לא יחשבו הוצאות מימון לעניין סעיף זה).

ליום 31 בדצמבר, 2017 החברה עומדת באמות המידה שנקבעו.

(3) תניות בדבר יצירת שעבודים

(א) החברה מתחייבת כי לא תשעבד את כלל רכושה המוחזק על ידה במישרין בשעבוד שוטף כללי למעט אם קיבלה את הסכמת מחזיקי אג"ח א' אן אם יצרה יחד עם השעבוד השוטף לצד שלישי שעבוד שוטף למחזיקי האג"ח ביחס זהה ושווה בדרגתו לזה שקיבל הצד השלישי.

(ב) החברה אינה מוגבלת מלשעבד את רכושה בשעבודים שאינם שעבודים שוטפים כלליים על כלל נכסיה.

(ג) התחייבות זו אינה חלה על החברות הבנות וחברות קשורות בקבוצה.

(4) החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב בכפוף לתנאים האמורים בשטר הנאמנות שנערך ונחתם ביום 28 בנובמבר, 2017.

באור 3: - מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

א. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה- 1985

על פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

ב. שיעורי המס החלים על יתר הכנסות החברה

1. שיעור מס החברות בישראל בשנת 2017- 24%, בשנת 2016- 25% ובשנת 2015 הינו 26.5%.

בחודש ינואר, 2016 אושר החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%.

בחודש דצמבר, 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018) התשע"ז, 2016 אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר. במסגרת החוק שאושר יופחת מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

בנוסף, אישרה מליאת הכנסת תיקונים לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן- החוק) אשר פורסמו ברשומות ביום 29 לדצמבר. במסגרת התיקונים לחוק, נכללו שינויים בשיעורי המס החלים על חברות מיום 1 בינואר, 2017 כמפורט להלן:

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ג. מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
מסים שוטפים	-	445	391
מסים נדחים	(230)	(41)	(125)
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	(230)	404	266

ד. שומות מס

לחברה הוצאו שומות מס סופיות לרבות שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2012.

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח או הפסד היו מחויבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח רווח או הפסד.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה וחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(1,656)	1,204	876
שיעור המס הסטטוטורי	24%	25%	26.5%
מס (הטבת מס) לפי שיעור המס הסטטוטורי	(397)	301	232
עלייה במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בהפרשי המס	-	74	-
הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס	167	29	34
סה"כ מסים על ההכנסה (הטבת מס)	(230)	404	266

באור 4: - יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים

א. יתרות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2017

	בעלי עניין	חברות מוחזקות
	אלפי ש"ח	
יתרות והלוואה לחברה מוחזקת, נטו (2)	-	18,489
זכאים ויתרות זכות	2,000	-
יתרות ההלוואות וחובות שוטפים הגבוה ביותר במהלך השנה	6,729	18,489

ליום 31 בדצמבר, 2016

	בעלי עניין	חברות מוחזקות
	אלפי ש"ח	
חייבים ויתרות חובה (1)	4,120	-
יתרות והלוואה לחברה מוחזקת, נטו (2)	-	9,616
זכאים ויתרות זכות	1,268	-
יתרות ההלוואות וחובות שוטפים הגבוה ביותר במהלך השנה	4,120	9,616

(1) חשבונות שוטפים בשקלים, אינם צמודים ונושאים ריבית שנתית בשיעור 3.41%.

(2) כולל הלוואה בסך 12,000 אלפי ש"ח שאינה צמודה, ונושאת ריבית בשיעור של 2.56%. יתרת החשבון אינה צמודה, ונושאת ריבית בשיעור של 2.56% (2016- כולל הלוואה בסך 10,000 אלפי ש"ח נושאת ריבית בשיעור של 6% ויתרת החשבון נושאת ריבית בשיעור של 2.56%).

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

	בעלי עניין	חברות מוחזקות
	אלפי ש"ח	
הכנסות משירותי ניהול וייעוץ *)	-	3,000
הוצאות הנהלה וכלליות	4,659	-
הכנסות מימון, נטו	128	458

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

	בעלי עניין	חברות מוחזקות
	אלפי ש"ח	
הכנסות משירותי ניהול וייעוץ *)	-	3,279
הוצאות הנהלה וכלליות	2,163	-
הכנסות מימון, נטו	104	2

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015

	בעלי עניין	חברות מוחזקות
	אלפי ש"ח	
הכנסות משירותי ניהול וייעוץ *)	-	3,000
הוצאות הנהלה וכלליות	2,198	-
הכנסות מימון, נטו	65	11

*) בין החברה לחברה מאוחדת קיים הסכם לשירותי ניהול לפיו זכאית החברה לדמי ניהול שנתיים בסך של 3,000 אלפי ש"ח ולמענק המבוסס על שיעור מסוים מהרווח לפני מס של החברה המאוחדת כפוף להתאמות.

באור 4: - יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים (המשך)

ג. דיבידנדים מחברות מוחזקות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח		
דיבידנדים מחברות מוחזקות	10,000	-	715

ד. ערבויות לחברות מוחזקות

במהלך שנת 2017 בעלי עניין בחברה נתנו ערבויות לבנקים ואחרים בגין החברה ושלוש חברות מאוחדות. הערבויות היו מוגבלות לסך של 43.2 מיליון ש"ח. כאמור בבאור 1, עם הפיכת החברה לחברה ציבורית, פעלה החברה להסרת הערבויות. למועד תאריך הדוחות הכספיים, הערבויות לא הוסרו. השווי ההוגן של ההטבה בגין הערבויות בשנת הדוח הינו כ- 1,137 אלפי ש"ח ונזקפה כנגד קרן הון. למועד אישור הדוחות הכספיים, מרבית הערבויות הוסרו.

באור 5: - דיבידנדים

ביום 28 בנובמבר, 2017 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למבחנים הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, תשנ"ט- 1999, חלוקת דיבידנד בסך של עד שליש מתוך תמורת ההנפקה, היינו עד סך של 33 מיליון ש"ח, אשר מותנית בהנפקת המניות על פי תשקיף החברה מיום 29 בנובמבר, 2017 נושא תאריך 30 בנובמבר, 2017 (להלן- התשקיף) וברישומן למסחר של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן- התנאים המתלים ו- הבורסה, בהתאמה). ביום 30 בנובמבר, 2017 התקיים המכרז הציבורי למניות החברה לפיו החברה הקצתה ביום 4 בדצמבר, 2017 33,193,700 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ. בתמורה לסך של 2.76 ש"ח למניה אחת ובתמורה כוללת בסך של כ- 91,614 אלפי ש"ח. ביום 5 בדצמבר, 2017 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה. לפיכך התנאים המתלים לחלוקת הדיבידנד האמור התקיימו. הדיבידנד שולם ביום 19 בדצמבר, 2017.

ביום 27 בספטמבר, 2017 חולק דיבידנד בסך 10,000 אלפי ש"ח.

ביום 16 ביולי, 2015 חולק דיבידנד בסך 715 אלפי ש"ח.

- - - - - - - - - - - - -

אורתם סהר הנדסה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017

אורתם סהר הנדסה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח רואי החשבון המבקרים	3
הדוחות הכספיים:	
מאזנים מאוחדים	4-5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	8-9
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	10-61

מורד, שמואלי, לאחם ושות' – רואי חשבון

רח' בר כוכבא 21
בני ברק 5126001

טל: 03-7567000
פקס: 03-6120259

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
<u>אורתם סהר הנדסה בע"מ</u>

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אורתם סהר הנדסה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 31 בדצמבר 2016 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של עסקה משותפת שאוחדה באיחוד יחסי אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ – 5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ – 13% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה עסקה משותפת בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה עסקה משותפת, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2017 ו – 31 בדצמבר 2016 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב:

1. לאמור בביאור 21 א', בדבר אירוע קריסת המרפסת בפרויקט גינדי בחדרה ביום 23 בדצמבר 2013, המתייחס לאומדן ההכנסות לקבל מביטוח בגין השלכות האירוע כאמור.
2. לאמור בביאור 1 ג', בדבר הסדר נושים לחברה אשר קיבל תוקף של פסק דין ע"י בית המשפט המחוזי בתל אביב ביום 6 בדצמבר 2016. בעקבות האמור נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים על הרווח וההפסד ועל תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 הופרדו לתקופה שעד אישור הסדר הנושים וממועד זה ועד לתום תקופת הדיווח (ראה ביאור 2 ג').

מורד, שמואלי, לאחם ושות'
רואי חשבון
רמת גן, 25 במרץ 2018

אורתם סהר הנדסה בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2017 אלפי ש"ח	2016 אלפי ₪
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3א'	24,939	-
מזומנים מוגבלים בשימוש	3ג'	10,599	7,047
השקעות ופקדונות לזמן קצר	4	3,283	3,386
חייבים ויתרות חובה	5	13,425	14,946
לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	6	25,750	8,244
מלאי בניינים למכירה	7	59,299	53,680
		137,295	87,303
נכסים לא שוטפים			
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	8	46,882	59,713
רכוש קבוע	11	12,674	16,637
מסים נדחים	30	2,797	3,833
		62,353	80,183
		199,648	167,486

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אורתם סהר הנדסה בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2017 אלפי ש"ח	2016 אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	15	1,539	1,192
אשראי מתאגידים בנקאיים בקשר למלאי בניינים למכירה	15	26,734	23,290
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	13	46,716	7,171
זכאים ויתרות זכות	14	31,438	26,470
התחייבות בגין הסדר נושים	17	10,615	4,851
התחייבות בגין בדק	18	4,391	6,611
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	6ב'	3,395	1,358
מקדמות מרוכשי דירות	7א'	2,290	6,643
		127,118	77,586
התחייבויות לא שוטפות			
זכאים לזמן ארוך		11,428	6,249
הלוואות מתאגידים בנקאיים	15	-	1,437
הלוואות מצדדים קשורים	16	6,392	10,200
התחייבות בגין הסדר נושים	17	31,533	37,283
התחייבות בגין בדק	18	6,587	7,455
מסים נדחים	30	2,797	3,833
		58,737	66,457
הון מיוחס לבעלי מניות החברה	23		
הון מניות		20,235	20,235
פרמיה על מניות		32,311	32,311
מניות אוצר		(2,238)	(2,238)
יתרת הפסד		(37,786)	(25,959)
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה		2,177	-
קרנות הון		(906)	(906)
סה"כ הון		13,793	23,443
		199,648	167,486

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

25 במרץ, 2018	דירקטור	דירקטור	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים
תאריך אישור הדוחות הכספיים	ציון ג'רסי	חנן אסייאג	ירון חיים	צחי כהן

אורתם סהר הנדסה בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

	ביאור	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2017	2016
		אלפי ש"ח	
הכנסות:			
הכנסות מעבודות בחוזי הקמה		327,694	438
הכנסות ממכירת מלאי בניינים למכירה		27,611	-
סה"כ הכנסות		355,305	438
עלויות:			
עלויות מעבודות בחוזי הקמה		305,428	-
עלויות ממכירת מלאי בניינים למכירה		26,045	-
עלויות בגין הוצאות בדק לפרוייקטים שנסתיימו	1ג(3)	7,163	-
עלויות אחרות		4,843	1,880
סה"כ עלויות		343,479	1,880
רווח (הפסד) גולמי		**11,826**	**(1,442)**
הוצאות הנהלה וכלליות	24	13,813	-
הפסד תפעולי		(1,987)	(1,442)
הכנסות מימון	25	469	-
הוצאות מימון	25	(9,268)	-
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	26	(1,691)	-
הפסד בגין ירידת ערך השקעות	27	-	(91,996)
פעילות החברה עד הקפאת הליכים	28	-	(204,278)
השפעת הסדר החוב על פעילות החברה	29	-	249,095
הפסד לפני מס		**(12,477)**	**(48,621)**
הטבת מס	30	650	-
סה"כ הפסד כולל לתקופה		**(11,827)**	**(48,621)**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אורתם סהר הנדסה בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת הפסד	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2017	20,235	32,311	(2,238)	(25,959)	-	(906)	23,443
הפסד לתקופה	-	-	-	(11,827)	-	-	(11,827)
סה"כ הפסד כולל	-	-	-	(11,827)	-	-	(11,827)
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	-	-	-	-	2,177	-	2,177
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	20,235	32,311	(2,238)	(37,786)	2,177	(906)	13,793

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת הפסד	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	מרכיב הוני של אג"ח להמרה	סה"כ המיוחס לבעלי מניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2016	20,235	32,311	(2,238)	20,162	(906)	559	70,123	2,500	72,623
הפסד לשנה	-	-	-	(46,121)	-	-	(46,121)	(2,500)	(48,621)
סה"כ הפסד כולל לשנה	-	-	-	(46,121)	-	-	(46,121)	(2,500)	(48,621)
מחיקת רכיב המרה אגרות חוב בגין הסדר חוב						(559)	(559)		(559)
	-	-	-	-	-	(559)	(559)		(559)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	20,235	32,311	(2,238)	(25,959)	(906)	-	23,443	-	23,443

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אורתם סהר הנדסה בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
הפסד לשנה	(11,827)	(48,621)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
התאמות לסעיפי רווח והפסד:		
פחת והפחתות	3,597	-
הוצאות מימון בגין עסקאות עם בעל שליטה	2,827	-
מיסים נדחים	(650)	
הפחתה בגין ניכיון	5,015	-
רווח הון ממכירת רכוש קבוע	(264)	-
הפסד מירידת ערך פקדונות לערבויות בנקאים	-	28,571
הפרשה בגין ערבויות ביצוע	-	7,345
הפסד מירידת ערך בגין רכוש קבוע	-	8,058
הפסד מירידת ערך השקעה בחברות	-	20,479
	10,525	64,453
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:		
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	6,931	(438)
קיטון (גידול) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	(11,585)	13,477
גידול במלאי בניינים להקמה	(5,619)	-
גידול בהתחייבות לספקים ונותני שירותים אחרים	39,544	-
גידול בזכאים ויתרות זכות	9,583	9,025
קיטון במקדמות מרוכשי דירות	(4,353)	-
קיטון בהפרשה בגין בדק	(3,088)	-
גידול בהתחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה	2,037	-
	33,450	22,064
תנועה במזומנים הדרושה להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת שנבעו בתקופת הסדר הנושים	-	(38,096)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	32,148	(200)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה		
גידול ביתרת מזומנים מוגבלים בשימוש	(3,552)	(7,047)
רכישת רכוש קבוע	(89)	-
מימוש רכוש קבוע	719	-
תמורה ממכירת חברה מוחזקת	1,500	-
שינוי בפקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	103	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(1,319)	(7,047)

אורתם סהר הנדסה בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים לפעילות מימון		
גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	3,791	-
קבלת הלוואה מצדדים קשורים	4,357	10,200
קבלת הלוואה לזמן קצר מאחרים	564	-
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(1,437)	-
פירעון הלוואה מצדדים קשורים	(8,165)	-
פירעון התחייבות בגין הסדר נושים	(5,000)	(10,000)
	(5,890)	200
תנועה במזומנים הדרושה להצגת תזרימי מזומנים מפעילות מימון שנבעו בתקופת הסדר הנושים	-	(206,069)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(5,890)	(205,869)
תנועה במזומנים הדרושה להצגת תזרימי מזומנים ששימשו בתקופה שעד הסדר הנושים	-	119,593
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	24,939	(93,523)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	-	93,523
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	24,939	-

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אורתם סהר הנדסה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. החברה עוסקת בעיקר בביצוע של עבודות קבלניות בתחום, הבניה למגורים הבניה הציבורית והתשתיות, כקבלן הפועל על-פי חוזי ביצוע. כמו כן פועלת החברה בפעילות ייזום, פיתוח, הקמה ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל.

ב. **הגדרות:**

בדוחות כספיים אלה -

החברה	-	אורתם סהר הנדסה בע"מ.
הקבוצה	-	אורתם סהר הנדסה בע"מ והחברות המוחזקות שלה.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה בIFRS-10 (2008)) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות כלולות	-	חברות ושותפויות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב-IAS 24.
בעלי עניין ובעלי שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ג. ביום 26 באוקטובר 2016 ניתן על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב (ע"י כבוד הנשיא- השופט איתן אורנשטיין) צו הקפאת הליכים לחברות אורתם סהר הנדסה בע"מ ו/או מליבו בניה בע"מ ו/או אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ (להלן: "החברות") וכן מינויים של נאמנים לחברות, רו"ח יזהר קנה ועו"ד שאול ברגרזון.

ביום 6 בדצמבר 2016 אישר בית המשפט המחוזי בתל אביב הסדר נושים לחברות ובמסגרתו נמכרה החברה יחד עם מליבו בניה בע"מ ואורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ לידי קבוצת רוכשים המורכבת מפיקה תשתית - עבודות פיתוח בע"מ (50%) ואסיאג (2016.ג.) בע"מ (50%) (להלן: "הרוכשים") על בסיס הוראות הצעת הרכישה שהוצעה על ידי הרוכשים (להלן: "הסדר הנושים"). בהמשך ובהתאם לאישור הסדר הנושים והעברת השליטה חדלה החברה להיות חברה ציבורית והפכה לחברה פרטית. כל מניות החברה הועברו לידי הרוכשים ביום 12 בדצמבר 2016 כשהן נקיות מכל חוב, עיקול או שעבוד מכל מין וסוג שהוא.

על פי הסדר הנושים, תועמד לרשות הנאמנים קופת הסדר לכל אחת מהחברות שבהסדר באופן מובחן ובנפרד מניהולן של החברות שימשיכו להתקיים כישויות משפטיות עצמאיות בראשות בעליהן החדשים. בהסכם הרכישה שאושר במסגרת הסדר הנושים נכללה התחייבות הרוכשים להעמיד את ההון הנדרש לצורך המשך פעילותן של חברות הקבוצה. להלן פירוט מתווה רכישת החברה כפי שפורט בהצעה לרכישת החברות שצורפה כנספח להסדר הנושים-

1. כל נכסי החברות וזכויותיהן לרבות זכויות בחברות בנות הועברו במצבם כפי שהם נכון ליום אישור הסדר הנושים לידי הרוכשים.

2. החברות תמשכנה לבצע פרויקטים נבחרים על פי המפורט בהסדר הנושים.
ככל ותחולט ערבות ביצוע בנקאית בפרויקטים אשר אינם נכללים בפירוט בהסדר הנושים, אזי החוב לבנק שהערבות הוצאה על ידו חולטה, ישולם מתוך קופת ההסדר ולא מתוך החברות. פירוט הפרויקטים כולל גם פרוייקטים שהחברות החליטו לבצע מתוך הפרוייקטים שמתוארים בסעיף 4 להלן.

3. החברות, באמצעות חברת בת, תמשכנה בביצוע עבודות הבדק בפרויקטים המפורטים בהסדר הנושים. ככל ותחולט ערבות בדק בנקאית שניתנה בקשר עם פרויקטים המפורטים בהסדר הנושים, אזי החוב לבנק שהערבות שהוצאה על ידו חולטה ישולם על ידי החברות ולא על ידי קופת הסדר הנושים. בגין כל ערבות המפורטת בהסדר הנושים, שתוחזר לבנק, ישלם הבנק לחברה סך של 25% משווי הערבות, נכון לערכה ליום ההשבה.

ביאור 1 - כללי (המשך)

4. לרוכשים ניתנה האפשרות לבחון המשכיות של ביצוע פרויקטים נבחרים בטווח של 20 הימים לאחר גיבוש ואישור הסדר הנושים אשר בסיומם, הודיעו הרוכשים לנאמנים באילו מהפרויקטים הושגה הסכמה חתומה עם מזמין העבודות להמשך ביצועם של הפרויקטים הללו, אם לאו.

5. החברות תהיינה רשאיות להמשיך את הפרויקטים ביזמות ו/או בשותפות עם אחרים, בחברות בנות או בחברות ייעודיות לביצועם, זאת, לרבות השעבודים והחובות הקיימים בפרויקטים הללו. ככל שתחולט ערבות בנקאית שניתנה בקשר עם פרויקטים אלו אזי החוב לבנק שהערבות שהוצאה על ידו חולטה, ישולם על ידי החברות ולא מקופת הסדר הנושים.

6. כספים שיתקבלו בחברות כתוצאה מניהול הליכים משפטיים המפורטים בהסדר הנושים (פרויקטים שנמסרו קודם לכניסת החברה להליך "הקפאת הליכים") ואשר במהלך ההליך המשפטי או קודם לו חולטה הערבות, אזי הכספים שיתקבלו מההליך המשפטי ישולמו לקופת ההסדר לטובת הבנק ממנו חולטה הערבות ועד לגובה סכום הערבות והיתרה תשולם לחברות. כספי השבת הערבות המחולטת יהיו קודמים להוצאות ההליך.

7. החברות יפקידו לקופת ההסדר סכום כספי קצוב בסך של 75 מיליוני ש"ח אשר ישולם באופן הבא כלהלן: בתוך 14 ימים מיום אישור הסדר הנושים ישולם סך של 10 מיליוני ש"ח; עד ליום 31 במרץ 2017 ישולם סך של 5 מיליוני ש"ח. היתרה תשולם ב- 5 תשלומים שנתיים, שווים ורצופים בסך של 12 מיליוני ש"ח כל אחד.

8. ככל ורווחי החברות, כפי שהוגדרו בהצעת הרכישה שצורפה להסדר הנושים יעלו בתקופת ההסדר (6 שנים) על סך מצטבר של 130 מיליוני ש"ח, ישלמו החברות שבהסדר לקופת ההסדר סך השווה ל- 40% מהרווח העולה על 130 מיליוני ש"ח, ו-50% מהרווח העולה על 150 מיליוני ש"ח. להערכת הנהלת החברה לא צפוי כי החברה תעמוד ביעדי הרווח כאמור ולפיכך לא נכללה התחייבות כאמור.

9. חלק מנכסי החברות מהווים יתרות חוב ותביעות של החברה כנגד צדדים שלישיים שיש עמם כספים לקבל- כמפורט בהסדר הנושים (להלן: "נספח תביעות"). כל סכום אחר של חובות לחברה אשר אינו נכלל בנספח תביעות ייחשב כנכסי החברות לצורך חישוב התשלום בגין רווחי החברות לקופת ההסדר כמפורט בסעיף 8 לעיל.

עם גביית יתרות הנובעות מהליכים המפורטים בנספח תביעות, יעבירו החברות לקופת ההסדר את הסכומים הבאים:

9.1. 47.5% מכלל הכספים שייגבו ועד לסך של 60 מיליוני ש"ח; בנוסף, 60% מכלל הכספים שייגבו בפועל מעל ל-60 מיליוני ש"ח.
9.2. מסכום החלוקה לקופת ההסדר כאמור בסעיף 9.1 לעיל, ינוכו הוצאות ושיעור שכ"ט עו"ד בהם יישאו החברות לצורך ניהול ההליכים המשפטיים כאמור.
9.3. כל התקבולים כאמור בסעיף זה לעיל, הינם סכומי נטו בניכוי עלויות ניהול ההליכים לגביה וללא הגבלת זמן.

10. נכסי החברה – כבטוחה - נכסי החברה כמפורט בהסדר הנושים המהווים בטוחה של החברה לטובת קופת הסדר הרוכשים וככל שנכסים אלו ימומשו, תועבר תמורתם לקופת ההסדר כבטוחה לעמידת החברות בהתחייבותן כלפי קופת ההסדר כאמור בסעיף 7 לעיל. בטוחה זו תפחת בשיעור של 20% לשנה בכפוף לביצוע שלבי התשלום כמפורט בסעיף 7 לעיל במועדם. שחרור מהבטוחה כאמור בסעיף זה והתמורה שתתקבל ממימושם תהווה חלק מהתקבולים בפועל של החברות.

11. תביעות כנגד נושאי משרה - נכסי החברות שיוותרו בחברות לא יכללו זכויות תביעות כנגד נושאי משרה ונסיבות קריסת החברות. כל תקבול שיתקבל, ככל שיתקבל מתביעות אלה יתווסף לקופת ההסדר ולא יהיה שייך לחברות. כמו כן, כל הוצאה בגין הליך זה תחול על קופת ההסדר ותשולם על ידה.

12. החברות לא תשאנה בשום חיוב מס או תשלום חובה מכל מין וסוג לרבות (ולא רק) מיסים כלליים, עירוניים, ניכויים, תשלומי חובה לרשויות שתאריך היווצרותם או מקורם טרם תקופת הסדר הנושים ו/או מעצם קיומו של הסדר הנושים.

אורתם סהר הנדסה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

13. עובדי החברה - עובדים שיוותרו בחברות לאחר אישור הסדר הנושים יהיו זכאים לשכרם ולזכויותיהם הסוציאליות מהחברות מיום אישור ההסדר ואילך. כל חובות העבר (ימי חופשה, הבראה, פנסיה, קופות, יתרות חוב, גמול וכיו"ב) ישולמו על ידי קופת ההסדר. העובדים שימשיכו להיות מועסקים בחברות יועסקו בתנאים שייקבעו בין החברות לעובדים תוך שמירת זכויות הותק של העובדים.

14. החל מחודש מרץ 2017, באפשרות חברת אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ להכניס לפעילותה פרויקטים חדשים או פעילויות חדשות תוך מתן הודעה מתאימה לנאמנים. הכנסות והוצאות הנובעות מפרויקטים אלה לא יכללו בתחשיבי הרווח הנמנים בהסדר הנושים ולא תהיה בגינם ערבויות הדדיות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס עלות, למעט:

- מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
- נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים;
- נכסים בשל הטבות לעובדים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים;
- השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני;
- הפרשות;

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים:

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).

ג. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

(1) מדיניות חשבונאית עקבית:

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות.

(2) נתוני הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד לשנת 2016 הופרדו לתקופה שעד אישור הסדר הנושים כמפורט בבאור 1 לעיל וממועד זה עד לתום תקופת הדיווח.

נתוני הרווח והפסד לשנת 2016, מפורטים לתקופה שעד אישור הסדר הנושים פורטו בביאור 28 לדוחות הכספיים.

(3) עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים:

(א) אומדנים והנחות:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. בסיס הצגת הדוחות הכספיים: (המשך)

(3) עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים: (המשך)

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים, פרט לאלו הכרוכים באומדנים שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

- **תביעות משפטיות:**

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו על ידי החברה ונגד 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. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- **הכנסות ועלויות פרוייקטים:**

בהערכות התוצאות הצפויות מהפרויקטים של עבודות בניה קבלניות המבוצעים על ידי החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על מהנדסי החברה ועל אומדנים בדבר ההיקף הכולל של ההכנסות הצפויות מחוזי הביצוע וההוצאות הצפויות. הערכות אלה של המהנדסים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצוי הפרוייקט, וכן על הניסיון שנצבר, עובדות שונות, רלבנטיות לכל פרויקט, גורמים חיצוניים ועל הנחות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן, לרבות הסכמים עם מזמיני העבודות, הצעות מחיר והסכמים עם קבלני משנה וספקים. מאחר והתוצאות של הפרויקטים תלויות בגורמים רבים עלולות התוצאות הסופיות להיות שונות מהערכות אלה לתאריך המאזן.

- **נכסי מסים נדחים:**

נכסי מסים 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 ומקורה ופרשנות החברה באשר לכללי המס. ראה מידע נוסף בסעיף כ'.

- **הפרשות לתיקונים בתקופת בדק ואחריות:**

שינוי באומדן זה עשוי להשפיע על הרווח הגולמי. לעניין זה, ראה באור 1(ג)(ד), וביאור 2(כב').

ד. דוחות כספיים מאוחדים:

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה נרשמת כנגד קיטון/גידול בהון (קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) המחושב כהפרש בין התמורה ששולמה על ידי הקבוצה לבין סכום החלק הנרכש בזכויות שאינן מקנות שליטה אשר נגרע במועד הרכישה (כאשר הזכויות שאינן מקנות שליטה כללו חלק ברווח כולל אחר, החברה מייחסת מחדש את הסכומים המצטברים שהוכרו ברווח כולל אחר בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. דוחות כספיים מאוחדים: (המשך)

במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול/קיטון בהון (קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת שהתווספו להון החברה, בהתחשב גם במימוש חלק מהמוניטין בגין החברה הבת, אם קיים, וכן בהפרשי תרגום בגין פעילות חוץ שהוכרו ברווח כולל אחר, אם קיימים, בהתאם לירידה בשיעור ההחזקה בחברה הבת.

עלויות עסקה בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה נזקפות אף הן להון.

תזרימי מזומנים בגין עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה (ללא שינוי סטאטוס) מסווגים בדוח על תזרימי המזומנים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.
- לגבי אובדן שליטה החל מיום 1 בינואר, 2010, זוקפת את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים. בהקשר זה הפרשי תרגום נזקפים לרווח או הפסד במועד הגריעה.
- אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד אובדן השליטה וזאת ככל שהחברה הנמכרת מהווה עסק. הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר בעסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה וזאת על בסיס מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס. ההפרש בין התמורה ושוויה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות. החל מאותו מועד, ההשקעה הנותרת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי זמין למכירה, בהתאם למידת ההשפעה של הקבוצה בחברה המתייחסת.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש את היכולת, במישרין או בעקיפין, להתוות את המדיניות הכספית והתפעולית של החברה הנשלטת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות שניתנות למימוש בתאריך המאזן. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. הסדרים משותפים: (המשך)

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר.

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה ביאור מדיניות חשבונאית ו' להלן. "פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

פעילות משותפת אשר הקבוצה צד לה והינה בעלת זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות לאותה פעילות, אך עם זאת אינה בעלת שליטה משותפת עליה, זכויות הקבוצה בפעילות המשותפת האמורה מוצגות בדוחות הכספיים באופן דומה לפעילות משותפת אשר לחברה שליטה משותפת עליה. עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ו. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות הישות המוחזקת.

דוחות כספיים של חברות כלולות ועסקאות משותפות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת, או חלקה, מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם ל- IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. במקרה כזה, הקבוצה מסווגת את חלק ההשקעה שאינו מסווג כמוחזק למכירה כנכס לא-שוטף. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות ראה ביאור יח'.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה או עסקה משותפת מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה או העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה. עודף כלשהו של חלק הקבוצה בשווי ההוגן נטו של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות על עלות הרכישה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת, לאחר הערכה חוזרת, מוכר מיידית בדוח הרווח והפסד. רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה ו/או חברה מאוחדת ו/או פעילות משותפת לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מטבע הפעילות ומטבע חוץ:

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

מטבע הפעילות הוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברה כלולה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

פריטים כספיים צמודי מדד:

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך מאזן, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור, נזקפים לדוח רווח והפסד.

ח. שווי מזומנים:

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופקדונות אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים מסווגים במסגרת סעיף מזומנים מוגבלים בשימוש.

ט. פקדונות לזמן קצר:

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

י. מלאי בנינים למכירה ומקדמות בגין מקרקעין:

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.

מקדמות בגין מקרקעין כוללות עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים.

מלאי הבניינים למכירה ומקדמות בגין מקרקעין נמדדים לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יא. עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הוונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המיועד. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, מהוונים במידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

בהתייחס למכירות של יחידות דיור בהם מוכרת הכנסה לאורך זמן, בהתאם ל-IFRS 15, החברה מהוונת עלויות אשראי רק בגין חלק הנכס אשר טרם הוכר בדוח הרווח והפסד כמכור.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. תקופת המחזור התפעולי:

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לפעילות היזמית הכוללת בניינים ודירות למכירה, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לפעילות היזמית, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים במאזן במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

יג. הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה:

הכנסות לקבל מעבודות על פי חוזי הקמה מחושבות בנפרד עבור כל חוזה הקמה ומוצגות במאזן בסכום הנצבר של סך העלויות שהתהוו עד למועד הדוח, בתוספת סך הרווחים שהוכרו ובניכוי סך ההפסדים שהוכרו וחשבונות על התקדמות העבודה. חשבונות על התקדמות עבודה הינם חיובים שהוצאו ללקוחות בגין עבודה שבוצעה לתאריך המאזן, בין שהתקבלו ובין שטרם התקבלו. במידה שהסכום חיובי, הוא מוצג במאזן כנכס הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה במסגרת סעיף הלקוחות, במידה שהסכום שלילי הוא מוצג במאזן כהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה. הנכס הפיננסי הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה, מטופל לעניין ירידת ערך וגריעה בהתאם לאמור להלן לגבי ירידת ערך נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת וגריעת נכסים פיננסיים, בהתאמה.

עלויות פרוייקט על פי חוזה הקמה מוכרות לפי העלות הכוללת עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות. עלויות עקיפות משותפות מוקצות בין הפרוייקטים על בסיס העמסה מתאים.

יד. מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות, למעט לגבי השקעות המוצגות בשווי הוגן עם שינויים בו על הרווח הכולל, אשר לגביהן עלויות עסקה נזקפות לרווח והפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהשקעות בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם לאחת מארבע הקבוצות שלהלן:

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

(1) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים מסווגים כמוחזקים למסחר אם הם נרכשו בעיקר למטרת מכירה או רכישה חוזרת בתקופה הקרובה, מהווים חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים המנוהלים יחד להשגת רווחים בזמן הקצר, או שהם נגזר שאינו מיועד כמכשיר הגנה. רווחים או הפסדים מהשקעות המוחזקות למסחר נזקפים במועד התהוותם לדוח רווח והפסד.

(2) הלוואות וחייבים:

הלוואות וחייבים אשר הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות, במידה שקיימות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי לקוחות וחייבים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח על הרווח והפסד כשההלוואות והחייבים נגרעים או אם מוכרת בגינם ירידת ערך, כמו גם כתוצאה מההפחתה השיטתית. באשר להכרה בהכנסות ריבית, ראה סעיף יט'.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מכשירים פיננסיים (המשך):

נכסים פיננסיים: (המשך)

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים:

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה במועד ההתקשרות ובתום כל תקופת דיווח שלאחר מכן לפי שוויים ההוגן. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נזקפים ככלל לרווח והפסד.

התחייבויות פיננסיות:

(1) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

הלוואות והתחייבויות אחרות נושאות ריבית מוכרות לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה מיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמה, עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות, לרבות התחייבות בגין בסדר נושים, מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד בעת גריעת ההתחייבות הפיננסית וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

(2) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות פיננסיות המוחזקות למסחר והתחייבויות פיננסיות המיועדות עם ההכרה הראשונית בהן להיות מוצגות בשווי הוגן עם שינויים בו הנזקפים לדוח על הרווח והפסד.

(3) שווי הוגן:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשוק פעיל נקבע על ידי מחירי השוק בתאריך הדיווח. בגין מכשירים פיננסיים שלהם אין שוק פעיל, השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה. שיטות אלו כוללות התבססות על עסקאות שבוצעו לאחרונה בתנאי שוק, התייחסות לשווי השוק הנוכחי של מכשיר אחר דומה במהותו, היוון תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות.

התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות:

התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות שניתנו על ידי הקבוצה מתהוות כתוצאה מחוזה המחייב את הקבוצה לתשלום פיצוי למוטב בגין הפסד שנגרם לו בשל אי גבייה על פי תנאי ההסכם.

ההתחייבויות בגין ערבויות פיננסיות מוכרות לראשונה לפי השווי ההוגן תוך התחשבות גם בעלויות עסקה ישירות המיוחסות למתן הערבות. לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שהוכר לראשונה (בניכוי הפחתה מתאימה על פני תקופת הערבות) והאומדן לסכום שנדרש (אם נדרש) להכיר בו לתאריך המאזן על פי IAS 37 בהתייחס להסכם הערבות.

גריעת מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים:

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או נטלה על עצמה מחוייבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מכשירים פיננסיים: (המשך)

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס ולא העבירה ולא הותירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה בדוחות הכספיים המקורית של הנכס והסכום המירבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה.

התחייבויות פיננסיות:

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה):

- פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או
- משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לדוח רווח והפסד. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים כמותיים כמו גם שיקולים איכותיים.

ירידת ערך נכסים פיננסיים:

הקבוצה בוחנת בכל תאריך מאזן האם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך בגין נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת:

הראיה האובייקטיבית לגבי הלוואות וחייבים המוצגים בעלותם המופחתת קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. ראיות לירידת ערך כוללות סימנים לכך שלחייב קשיים פיננסיים, לרבות קשיי נזילות ואי יכולת לעמוד בתשלומי קרן או ריבית. סכום ההפסד הנזקף לדוח רווח והפסד נמדד כהפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של הנכס לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי (שיעור הריבית האפקטיבית שחושב בעת ההכרה הראשונית). אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. היתרה בדוחות הכספיים של הנכס מוקטנת באמצעות רישום הפרשה. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח והפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

טו. חכירות:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב-IAS 17:

הקבוצה כחוכר:

חכירה תפעולית:

הסכמי חכירה, בהם לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח והפסד בקו ישר באופן שוטף על פני תקופת החכירה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

חכירה מימונית:

בעסקאות חכירה מימונית בהן חוכרת הקבוצה נכסים מישות אחרת, מכירה הקבוצה במועד תחילת החכירה בנכס על פי הנמוך מבין שוויו ההוגן לבין ערכם הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. ההתחייבות להעברת תשלומי החכירה המינימליים למחכיר מוצגת בדוח על המצב הכספי כהתחייבות פיננסית בגין חכירה. בתקופות עוקבות, מוקצים תשלומים שוטפים בגין החכירה המימונית בין מרכיב המימון לרכיב ההתחייבות, באופן שיתקבל שיעור ריבית קבוע המחושב על יתרת ההתחייבות. החלק שהוקצה למרכיב המימון נזקף לרווח או הפסד, למעט מקרים בהם הנכס נשוא החכירה הינו נכס כשיר, שבגינו מהוונות עלויות אשראי.

טז. רכוש קבוע:

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר שניתן להשתמש בהם רק בהקשר למכונות וציוד.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

	%	בעיקר %
מכונות וציוד	5-20	15
כלי רכב	15	
ריהוט וציוד משרדי	6-33	15
שיפורים במושכר	10	

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בדוחות הכספיים) נכלל בדוח על הרווח הכולל בתקופה בה נגרע הנכס.

יז. נכסים בלתי מוחשיים:

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נכללים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים מוצגים על-פי עלותם בניכוי הפחתה מצטברת ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך (ראה גם סעיף טו'). אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי מכאן ולהבא, ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

רווחים או הפסדים מגריעת נכס בלתי מוחשי נמדדים לפי ההפרש בין התמורה ממימוש, נטו ועלות הנכס ונזקפים לדוח על הרווח הכולל.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים:

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים (רכוש קבוע, השקעות בכלולות, נכסים בלתי מוחשיים וקרקעות) כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח על הרווח והפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת ערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס המוצג לפי העלות הפסד כאמור נזקף לרווח והפסד. לגבי נכס שהוערך מחדש ביטול כאמור מוכר כרווח (הפסד) כולל אחר ונזקף להון, למעט ביטול של הפסד שנזקף בעבר לדוח על הרווח הכולל אשר נזקף אף הוא לדוח על הרווח הכולל.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

חברות כלולות:

החברה קובעת, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, באם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות. החברה קובעת בכל תאריך מאזן אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה. במידה שקיימת ראיה אובייקטיבית כאמור, מוכר הפסד מירידת ערך, בסכום ההפרש בין סכום בר-ההשבה של ההשקעה בחברה הכלולה לבין ערכה בדוחות הכספיים. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן ושווי שימוש המחושב בהתבסס על הערכת שווי של תזרימי המזומנים נטו שמפיקה החברה הכלולה. הפסד כאמור מירידת ערך אינו מוקצה באופן ספציפי למוניטין הכלול בהשקעה ולפיכך בתקופות עוקבות ההפסד ניתן לביטול עד למלוא סכומו במידה שסכום בר-ההשבה של ההשקעה עלה. ההפסד, או ביטולו, נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

יט. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה ביותר (Highly Probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד בדוח על המצב הכספי, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה. כאשר היתרה בדוחות הכספיים גבוהה מהשווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס לנכס (או לקבוצת הנכסים) בגובה ההפרש. במקביל, ההתחייבויות המתייחסות לנכסים אלה מוצגות בנפרד בדוח על המצב הכספי באופן דומה. כמו כן, יתרות בגין רווח (הפסד) כולל אחר מוצגות בנפרד בדוח על השינויים בהון.

כ. מסים על ההכנסה:

מסים על הכנסה בדוח על הרווח הכולל כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים להון. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מסים על ההכנסה: (המשך)

(1) מסים שוטפים:

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

(2) מסים נדחים:

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. מסים נדחים המיוחסים לפריטים הנזקפים להון, נזקפים אף הם לסעיף המתייחס בהון.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לדוח על הרווח הכולל או להון, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן. סכום המסים הנדחים בדוח על הרווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדיווח, למעט בגין שינויים המיוחסים לפריטים הנזקפים להון.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצורכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לסעיף מסים על הכנסה.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

כל נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים במאזן כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים במאזן אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

כא. התחייבויות בשל הטבות לעובדים:

(1) הטבות עובד לזמן קצר:

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

(2) הטבות לאחר סיום העסקה:

התוכניות ממומנות מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן היישות משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות 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 ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

כספים המופקדים בגין התחייבויות היישות לתשלום פיצויים באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. הכרה בהכנסה:

הכנסות מוכרות בדוח על הרווח הכולל כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

הכנסות מעבודות על-פי חוזי הקמה:

לקבוצה עבודות על פי חוזה הקמה במחיר קבוע או במחיר עלות בתוספת רווח.

הכנסה מעבודות על-פי חוזה הקמה מוכרת על-פי שיטת שיעור ההשלמה כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, גביית ההכנסות צפויה, העלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת הקבוצה (כקבלן המבצע) להשלים את העבודה ולעמוד בתנאים החוזיים עם הלקוח ושיעור ההשלמה ניתן לאומדן מהימן. הכנסות מחוזה הקמה כוללות את הסכום המקורי שנכלל בחוזה בתוספת סכומים בגין שינויים בעבודה, תביעות ותמריצים במידה וניתן למדוד אותם בצורה מהימנה. שיעור ההשלמה נקבע על בסיס גמר שלבים הנדסיים של העבודה.

כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על-פי חוזה הקמה, מוכרת הכנסה בגובה עלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה (Probable) ("שיטת מרווח אפס").

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מיידית ללא קשר לשיעור ההשלמה במסגרת עלות המכר.

הכנסות מארגון וניהול קבוצות רכישה

ההכנסה ממתן שירותי ארגון וניהול קבוצות רכישה נמדדת בהתאם לשלב ההשלמה של השירות לתום תקופת הדיווח בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם הניהול לכל פרויקט.

הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית בגין נכסים פיננסיים מוכרות על בסיס צבירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

הכנסות מדיבידנד:

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במניות שאינן מטופלות לפי IAS 28, IFRS 10 או IFRS 11 (כלומר, השקעות המסווגות כנכסים פיננסיים זמינים למכירה), מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד.

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות:

<u>הכנסה ממכירת דירות - מדיניות הכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2015</u>
החל מיום 1 בינואר 2015 מיישמת הקבוצה ביישום מוקדם את תקן הדיווח הכספי הבינלאומי 15 (IFRS 15), הכנסות מחוזים עם לקוחות. בהתאם לתקן זה, הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות בדוח רווח או הפסד כאשר השליטה בנכס מועברת ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. הכרה בהכנסה: (המשך)

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור שהן מחויבויות ביצוע. בקשר עם פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות, 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.

לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת הקבוצה את שיטת התפוקות (output method). כאשר הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה הקבוצה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שעור ההשלמה של מחויבות הביצוע לאותו מועד.
העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם הלקוח (תיווך ומשפטיות ספציפיות), או חוזה צפוי עם הלקוח, מוצגות כנכס בגין השגת חוזה כאשר צופה החברה להשיב את העלויות.

<u>שיקולי דעת ואומדנים קריטיים</u>

הנהלת החברה נדרשת להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים:

<u>קיום מחויבויות ביצוע</u>

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

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

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

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

<u>קביעת מחירי העסקה</u>

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.
בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר", לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. הקבוצה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. הכרה בהכנסה: (המשך)

אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע באמצעות העברת הנכס הנדל"ני שהובטח לרוכש היא יוצרת נכס חוזי בהתבסס על הסכום של התמורה שהופקה עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות חוזית שמקבלת ביטוי כמקדמות מלקוחות (והינה למעשה הכנסה נדחית).

אחריות לבדק

במידה ואחריות, או חלק מאחריות, מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, השירות שהובטח מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לפיכך, ישות תקצה את מחיר העסקה למוצר ולשירות. אם ישות מבטיחה הן אחריות מסוג ביטחון והן אחריות מסוג שירות אך אינה יכולה לטפל בהם באופן סביר בנפרד, הישות תטפל בשני סוגי האחריות יחד כמחויבות ביצוע יחידה.

בעת הערכה אם אחריות מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, החברה מביאה בחשבון גורמים כמו:

1. האם האחריות נדרשת על פי חוק - קיומו של חוק מצביע על כך שהאחריות אינה מחויבות ביצוע, מאחר ודרישות כאלה קיימות בדרך כלל על מנת להגן על לקוחות מהסיכון של רכישת מוצר פגום.
2. אורכה של תקופת כיסוי האחריות - ככל שתקופת הכיסוי ארוכה יותר, כך סביר יותר שהאחריות שהובטחה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.
3. המהות של המשימות שהחברה מבטיחה לבצע - אם זה נחוץ שהחברה תבצע משימות מוגדרות על מנת לספק את הביטחון שמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, אז סביר שמשימות אלה לא יצרו מחויבות ביצוע נפרדת.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

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

קיבוץ חוזים

הקבוצה משלבת שני חוזים או יותר שההתקשרות בהם הייתה באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח (או צדדים קשורים של הלקוח) ומטפלת בחוזים כחוזה יחיד אם אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

1. נערך משא ומתן על החוזים כחבילה אשר לה מטרה מסחרית יחידה.
2. סכום התמורה שישולם בחוזה אחד תלוי במחיר או בביצוע של החוזה האחר; או,
3. הנכסים הנדל"ניים שהובטחו בחוזים (או נכסי נד"לן שונים שהובטחו בכל אחד מהחוזים) הם מחויבות ביצוע יחידה.

תביעות

לצורך הכרה בתביעות חריגים באומדן ההכנסות, נדרשת רמת וודאות של (highly probable 70%-80%) שהסכום שנרשם אכן יתקבל בפועל.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. הכרה בהכנסה: (המשך)

שינויים בתנאי החוזה
החברה תטפל בשינוי חוזה, כחוזה חדש ונפרד אם יתקיימו שני התנאים הבאים במצטבר :

1. שינוי בהיקף - הגידול בחוזה הוא לאור הוספת מוצרים או שירותים נפרדים (distinct).
2. שינוי במחיר - מחיר חוזה גדל בסכום המשקף את מחיר המכירה הנפרד של המוצרים או השירותים שנוספו.

במידה והחברה בחנה ומצאה כי אין לטפל בשינוי החוזה כחוזה נפרד על פי האמור לעיל, עליה לבחון האם מדובר בתוספת לחוזה הקיים או בחוזה חדש המבטל את החוזה הקיים.

כג. הכנסות והוצאות מימון:

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו (לרבות נכסים פיננסיים זמינים למכירה), הכנסות מדיבידנדים, רווחים ממכירת נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, רווחים מהפרשי שער ורווחים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח או הפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת תשלום.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות, לרבות אגרות חוב, שהתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים והפסדים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח או הפסד. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לרווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. בדבר היוון עלויות אשראי, ראה סעיף יא' לעיל.

כד. מגזרי פעילות:

מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה העונה על שלושת התנאים הבאים:

(1) עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגינן עשויות להתהוות לו הוצאות, לרבות הכנסות והוצאות המתייחסות לעסקאות בין חברות הקבוצה;

(2) תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו; וכן

(3) קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

כו. הפרשות:

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה שההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסוימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות. כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחוייבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות:

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

הפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות:

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות בגין ביצוע עבודות. ההפרשה לאחריות מחושבת בהתבסס על הערכה של מהנדסי הקבוצה והניסיון שנצבר לכל פרויקט בנפרד.

כז. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה.
בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת הקבוצה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

כח. הצגת דוח על הרווח הכולל:

החברה בחרה להציג דוח יחיד על הרווח הכולל, הכולל את פריטי דוח רווח והפסד ואת פריטי הרווח הכולל האחר.

כט. הצגת התנועה בסעיפי הרווח הכולל האחר:

החברה מציגה את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה בגין כל רכיב של רווח כולל אחר בדוח על השינויים בהון.

כי. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים:

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי (2010) IFRS 9, מכשירים פיננסים:

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

נכסים פיננסים:

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווגו ויימדדו לאחר ההכרה לראשונה תחת אחת החלופות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח או הפסד, או שווי הוגן דרך רווח כולל אחר. קביעת מודל המדידה יהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
- ניתן לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק כאשר הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- ככלל, מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כי. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים: (המשך)

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (2010), מכשירים פיננסים: (המשך)

- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח או הפסד, לרבות בעת המימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. חלף זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווגו מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסים.
- השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו לפי שווי הוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות מסוימות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

התחייבויות פיננסיות:

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות, ייזקף ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).

- כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח או הפסד.

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

גידור:

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

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

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

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

ירידת ערך:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כי. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים: (המשך)

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי (2010) IFRS 9, מכשירים פיננסים: (המשך)

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

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

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם:

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

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

הקבוצה בוחנת את השלכות התקן על הדוחות הכספיים, נכון למועד פירסום הדוחות אין לחברה יכולת להעריך את ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים.

(2) IFRS 16 "חכירות":

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשתי הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר').

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

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

התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, אך זאת בתנאי כי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" מיושם אף הוא. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

הקבוצה בוחנת את השלכות התקן על הדוחות הכספיים, נכון למועד פירסום הדוחות אין לחברה יכולת להעריך את ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים.

(2) פרסום IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות":

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(2) פרסום IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות":

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

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום הפרשנות על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	**2016**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
מזומנים ושווי מזומנים	24,914	-
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר (*)	25	-
	24,939	-

(*) פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים בנקאיים נושאים ריבית ממוצעת בשיעור שנתי של % 0.01.

ב. מזומנים בקשר לערבויות בנקאיות

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	**2016**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
פקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים (1)	1,112	28,571
הפרשה לירידת ערך בגין ערבויות שיחולטו	(1,112)	(28,571)
	-	-

(1) במסגרת הסדר הנושים (ראה ביאור 1(ג')), הפקדונות ישמשו לחילוטי ערבויות בבנקים השונים, עודף הפקדונות ככל שיוותר לאחר השבת כל הערבויות ובקיזוז תשלומי הבנק בגין בדק יהיה שייך לקבוצה. נכון למועד אישור הדוחות לא נותרו עודף פקדונות. לגבי ערבויות שחולטו ראה ביאור 14(2).

ג. מזומנים מוגבלים בשימוש:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	**2016**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
מזומנים מוגבלים בשימוש (*)	10,599	7,047

(*) לתאריך המאזן כולל סך של כ- 7.7 מיליון ש"ח בעסקה משותפת ראה ביאור 9(ב')1.

ביאור 4 - השקעות ופקדונות לזמן קצר

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	**2016**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
פקדונות בתאגידים בנקאיים (1)	3,283	3,386

(1) פקדונות המשועבדים להבטחת התחייבויות לבנקים ותקבולים מרוכשי דירות בחשבונות לווי סגורים של פרויקטים יזמיים המיועדים לשימוש לטובת הפרויקט בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי.

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	**2016**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
מקדמות לספקים	2,481	2,192
מוסדות	56	2,090
הוצאות מראש	1,268	-
חייבים בגין עסקה משותפת (1)	500	5,000
נאמן בגין הסדר הנושים	-	2,054
פקדונות בבית משפט	380	-
פקדונות בנאמנות (2)	1,048	1,350
חייבים בגין מכירת חברות בנות	-	2,250
מכירת פרוייקט דיור בראש העין (3)	3,522	-
חייבים בגין השקעה בוילאר (4)	734	-
הכנסות לקבל מביטוח (5)	3,400	-
חייבים אחרים	36	10
	13,425	14,946

(1) בחודש מרס 2010 התקשרה החברה בהסכם פעילות משותפת מותנה עם מנרב הנדסה ובניין בע"מ (להלן - "מנרב הנדסה") לביצוע פרוייקט הכולל עבודות בנייה של חניון תת קרקעי וכן הכנה לבית חולים חירום ושלד לשני בניינים בבית חולים רמב"ם בחיפה. בפעילות המשותפת נקבע כי חלקם של כל אחד מן הצדדים לעניין חלוקת רווחים, הפסדים, התחייבויות והעמדת מימון ו/או ערבויות יהא 50%.

ההתקשרות עם המזמין בוצעה ע"י מנרב הנדסה. במהלך חודש מרס 2010 החלו העבודות בפרוייקט אשר צפויות היו להסתיים בחודש אוגוסט 2013. בניית המבנים התעכבה מסיבות שונות, וביום 8 בספטמבר 2011 נחתמה בין המזמין לבין מנרב הנדסה תוספת להסכם מיום 22 בפברואר 2010, שכללה, בין היתר, תוספת לעבודות נשוא ההסכם מיום 22 בפברואר 2010, תמורה נוספת בגין ביצוען, וכן מועדים חדשים להשלמת ביצוע העבודות (להלן - "התוספת להסכם").

ליום 31 בדצמבר 2016, בעקבות הסדר הנושים חדלה החברה מלאחד באיחוד יחסי את השותפות. ביום 27 ביולי 2017, נחתם בין מנרב הנדסה לבין המזמין הסכם פשרה (להלן: הסכם הפשרה) שעיקריו סילוק הדדי של התביעות כנגד תשלום המזמין למנרב הנדסה של סך של 16 מיליון ש"ח (להלן: סכום הפשרה). היתרה שתיוותר מסכום הפשרה לאחר סילוק חובות העסקה המשותפת תחולק באופן שווה בין הצדדים בהתאם לחלקם בפרוייקט. עוד נקבע בהסכם הפשרה כי יוחזרו מלוא הערבויות הבנקאיות שהוצאו בפרויקט . בהמשך להסכם הפשרה הגיעה החברה עם הנאמן ותאגיד בנקאי, אשר הנפיק את הערבויות להסכם פשרה שאושר על- ידי בית המשפט ביום 17 באוגוסט 2017 ולפיו בגין החזר הערבויות וויתור החברה על התביעה כנגד המזמין, ישלם התאגיד הבנקאי לחברה סך של 2 מיליון ש"ח, והנאמן יוותר על זכותה של קופת הסדר הנושים לקבלת כספים בגין תביעה זו.

לאור מכלול ההסדרים בקשר עם פרויקט רמב"ם רשמה החברה בשנת 2016 חייבים בסך של כ- 5 מיליון ש"ח מתוכם קיבלה החברה במהלך תקופת הדוח מהתאגיד הבנקאי סך של 2 מיליון ש"ח, וכן התקבל ממנרב הנדסה סך של 2.5 מיליון ש"ח.

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

(2) פקדון בנאמנות בגין מכירת מלוא זכויותיה של החברה בפרויקט חריש פסטורל. לפרטים נוספים ראה ביאור 7(ב)(4). לאחר תאריך המאזן, ביום 21 במרס 2018, שוחרר הפקדון והועברו מלוא הכספים לחברה.

(3) יתרה לקבל בגין הלוואה לפרוייקט דיור בראש העין – ראה ביאור 8 (1).

(4) ביום 1 ביוני 2016, נודע לחברה על זכייתה של אורתם וילאר ניהול בע"מ, חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (באמצעי השליטה ובזכויות לרווחים), במכרז להקמת 304 יחידות דיור בשכונת החותרים בטירת הכרמל. המכרז התקיים במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" ובהתאם לתנאי המכרז, הדירות שתיבנינה בפרויקט מיועדות רק לזכאי משרד השיכון לרכישת דירות "מחיר למשתכן". במכרז נקבע מפרט מחייב לדירות וכן מנגנון לחישוב מחיר המכירה המרבי לכל דירה. בהתאם להצעת חברת אורתם וילאר מחיר המכירה המרבי לרוכשי הדירות יהא 6,960 ש"ח למ"ר לפני מע"מ. אורתם וילאר תשלם לרשות מקרקעי ישראל סכום של כ-5.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כתמורה בגין הקרקע, ולמשרד הבינוי סכום של כ-36.5 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח. במסגרת ההסכם בין החברה לבין השותף בחברת אורתם וילאר, החברה התחייבה להעמיד לאורתם וילאר הלוואות לחברה המוחזקת בשיעור של 10% מסך ההון הנדרש לפעילותה. יתרת ההון הנדרש תועמד על ידי השותף. עבודות הקמת הפרויקט יבוצעו על ידי החברה. בשנת 2016 החברה העבירה כ- 681 אלפי ש"ח בגין הקרקע.

לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם למכירת מלוא הזכויות לשותפה, בתמורה לסך כולל של 4,125 אלפי ש"ח. מלוא סכום התמורה נתקבל נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 33.

(5) היתרה כוללת הכנסה לקבל מפסק דין שהתקבל בבית המשפט העליון בגין תקבולי ביטוח בניכוי הוצאות של חברה בת בסך של 3.4 מיליון ש"ח להם זכאית החברה הבת, והמצויים בפקדון בנאמנות אצל עורך דין. בדצמבר 2017 התקבל בחברה מכתב מטעם הנאמן, לטענתו החברה מחוייבת להעביר 47.5% מגובה הזכייה נטו לקופת הנאמן בהתאם להסדר הנושים. לטענת הנהלת החברה בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים החברה אינה מחוייבת להעביר את היתרה לקופת הנאמנות היות ולא מדובר בתביעה הנכללת תחת רשימת התביעות המתוארת בסעיף1(ג')(9). לדעת החברה לא היתה כל סיבה להכלילה ברשימה זו, באשר במהותה בהיותה ערעור על פסק דין שניתן לטובת החברה היא מהווה תביעה כנגד החברה ולא תביעה של החברה.

הנאמנים דחו את טענת החברה וטענו כי הליך זה נשמט בשגגה מהנספח להסכם הרכישה, השמטה אשר לשיטת הנאמנים היוותה "טעות נגררת" בגינה לא נכלל ההליך בנספח להסכם הרכישה.

להערכת החברה , בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים ,הסיכויים שלאחר בירור עובדתי יימצא שההליך המשפטי לא נכלל בנספח להסכם הרכישה על ידי עורך הדין המטפל בתביעה במתכוון גבוהים יותר מהסיכויים שההליך נשמט באופן מקרי.

ביאור 6 - לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה והתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה

א. לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה (בגין מחוייבות ביצוע שהישות מקיימת לאורך זמן) :

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	845	37
המחאות לגבייה	949	591
	1,794	628
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה:		
עלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו ויתרות לקבל (1)	250,087	13,180
בניכוי - חשבונות על התקדמות עבודה	239,740	-
בניכוי – הכנסות לקבל לזמן ארוך המוצגות בסעיף חייבים לזמן ארוך	-	5,921
	10,347	7,259
הכנסות לקבל מיזום הבניה למגורים:	13,609	357
	25,750	8,244

(1) כולל יתרות לקבל בסך 4.3 מיליון ש"ח מפרוייקטים שהסתיימו לפני אישור הסדר נושים אשר נחתם בדצמבר 2016, לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ג).

ב. התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו	120,120	164,105
בניכוי - חשבונות על התקדמות עבודה	123,515	166,821
	(3,395)	(1,358)

ג. התקשרויות במהלך השנה :

(1) ביום 10 באוגוסט 2017, זכתה החברה הבת במכרז לבניית בניין המונה 28 יחידות דיור למגורים בהרצליה. בהתאם להסכם שנחתם נקבע כי בתמורה חברת הבת תהיה זכאית לסך של כ- 25,170 אלפי ש"ח. עבודות הבניה החלו בחודש אוגוסט 2017 וצפויות להסתיים בהתאם לחוזה בחודש נובמבר 2019.

(2) ביום 5 בספטמבר 2017, חתמה חברת הבת על הסכם מול קבוצת רכישה לביצוע הקמת פרוייקט למגורים המונה 110 יחידות דיור במודיעין. במסגרת ההסכם נקבע כי בתמורה לעבודות הביצוע תהיה זכאית החברה לסך של כ- 82 מיליון ש"ח. עבודות הבניה החלו בחודש דצמבר 2017 וצפויות להסתיים בהתאם לחוזה בחודש נובמבר 2019.

ביאור 7 - מלאי בניינים למכירה

א. התנועה בבניה למגורים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	**2016**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
עלויות מצטברות שהוכרו בגין מלאי בניינים למכירה:		
יתרה לתחילת השנה	53,680	79,260
עלויות שנצברו בשנה	31,664	39,383
בניכוי - סכומים שהוכרו בעלויות רווח והפסד	(26,045)	(64,963)
יתרה לסוף השנה	59,299	53,680
הערך בספרים של מלאי בניינים למכירה הצפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח	21,896	19,268

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	**2016**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
מקדמות מצטברות שהוכרו בגין מלאי בניינים למכירה:		
יתרה לתחילת השנה	6,643	4,291
מקדמות שהתקבלו בשנה	9,648	24,620
בניכוי - סכומים שהוכרו כהכנסה	(14,001)	(22,268)
יתרה לסוף השנה	2,290	6,643

לעניין ערבויות ושעבודים - ראה ביאור 22.

ב. מידע נוסף:

(1) ביום 3 בנובמבר, 2013 זכתה מליבו בניה בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, במכרז שפורסם מטעם משרד הבינוי והשיכון, בשיתוף רשות מקרקעי ישראל (להלן בסעיף זה - "משרד השיכון" ו- "הרשות", בהתאמה, להלן ביחד - "הצדדים"), להתקשרות בחוזה פיתוח מותנה, לרכישת זכויות בקרקע עליה ניתן לבנות שני מבנים, הכוללים 90 יחידות דיור על מקרקעין בשטח של כ-10.7 דונם ברובע ב' מזרח באריאל (להלן בסעיף זה - "המגרש", "חוזה הפיתוח" ו- "המכרז"), בתמורה לסך של 12.6 מיליון ש"ח וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח.

בחודש אפריל 2016 הסתיימה הבנייה בפרוייקט והתקבל טופס 4, והחלו במסירת הדירות בפרוייקט. במהלך תקופת הדיווח נמסרו כל יחידות הדיור בפרוייקט למעט 2 יחידות דיור בגינם בוטל חוזה מכירה.

(2) ביום 2 פברואר, 2015 זכתה מליבו בניה בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, במכרז שפורסם מטעם משרד הבינוי והשיכון, בשיתוף רשות מקרקעי ישראל (להלן בסעיף זה - "משרד השיכון" ו- "הרשות", בהתאמה, להלן ביחד - "הצדדים"), להתקשרות בחוזה פיתוח מותנה, לרכישת זכויות בקרקע עליה ניתן לבנות חמישה בנייני מגורים, הכוללים 94 יחידות דיור על מקרקעין, מתוכן 18 יח"ד מותנות בקבלת "תקנת שבס", בשטח של כ-9.8 דונם באזור הצפוני של חריש (להלן בסעיף זה - "המגרש", "חוזה הפיתוח" ו- "המכרז"), בתמורה לסך של 9.5 מיליון ש"ח וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-8.9 מיליון ש"ח. כמו כן, בהתאם לחוזה הפיתוח, שנחתם בין הצדדים מכוח המכרז, ככל שהחברה הבת תשלים את הפרויקט (תוציא טופס 4 ותמציא הפניות לאכלוס ליותר מ-80% מהדירות), בתוך 30 חודשים מהזכייה, תזכה ל-15% הנחה ממחיר הקרקע. כנגד ההנחה העמידה החברה ערבות בנקאית לטובת הצדדים בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח.

במסגרת הסדר הנושים אשר נחתם בדצמבר 2016, החברה בחרה להמשיך את הפרוייקט, לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ג).
הקמת הפרויקט החלה בתחילת שנת 2016, נכון למועד תקופת הדיווח נמצא הפרוייקט בשיעור השלמה של כ- 69%.

ביאור 7 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

בחודש ספטמבר 2017, קיבלה החברה הבת הודעה מהרשות כי מאחר שהתנאים האמורים לעיל לא התקיימו, הרשות פועלת לחילוט הערבות כנגד 15% הנחה ממחיר הקרקע. החברה הבת ביקשה לדחות את דרישת החילוט והארכת מועד וזאת בהתבסס על הליך הקפאת הליכים אליה נקלעה החברה. הרשות לא נענתה לבקשת החברה הבת והודיע לבנק על בקשתה לחילוט הערבות. החברה הבת הגישה בקשה לבית המשפט, נוכח הוראות בית המשפט על פי הסדר הנושים כי על כל דרישה לחילוט הערבות להידון בפניו. במסגרת הבקשה התבקש צו מניעה ארעי מפני חילוט הערבות. בינואר 2018 אישר בית המשפט הסדר פשרה לפיו תחולט 2/3 מהערבות הבנקאית בתוספת הצמדה וריבית והחילוט יעשה בפריסה לארבעה תשלומים כשהראשון במועד אישור ההסדר והייתרה בתשלומים דו חודשיים שווים החל ממרץ 2018. עוד נקבע בהסכם כי המועד למילוי התנאים האמורים ידחה ליום 1 בספטמבר 2018 וככל שלא יעמוד הפרוייקט בתנאים תחולט יתרת הערבות ללא צורך בהגשה לבית משפט.

החברה הבת רשמה בדוחותיה הפרשה לחילוט מלוא הערבות הנכללת בסעיף זכאים ויתרות זכות כנגד הגדלת עלות הקרקע .

(3) ביום 8 ביוני 2015 זכתה מליבו בניה בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, במכרז לחכירת מגרש להקמת 60 יחידות דיור באריאל על קרקע בשטח של כ-9,000 מ"ר. בתמורה לקרקע שילמה מליבו בניה לרשות מקרקעי ישראל סכום של כ-8.4 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. כמו כן חלו על מליבו בניה הוצאות פיתוח בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח. כמו כן, בהתאם לחוזה הפיתוח, שנחתם בין הצדדים מכוח המכרז, ככל שהחברה הבת תשלים את הפרויקט (תוציא טופס 4 ותמציא הפניות לאכלוס ליותר מ-80% מהדירות), בתוך 30 חודשים מהזכייה, תזכה ל-15% הנחה ממחיר הקרקע. כנגד ההנחה העמידה החברה ערבות בנקאית לטובת הצדדים בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח.

החודש נובמבר 2017, הגישה הרשות בקשה לבנק לחילוט הערבות נוכח אי עמידה בתנאי המכרז. הבנק השיב לרשות כי בהתאם להוראות הסדר הנושים כל חילוט דורש אישור בית משפט. החברה הבת פנתה לרשות והחלה מגעים להסדר פשרה בנוגע לחילוט הערבות.

נוכח העובדה שהפרוייקט נמצא בשלבים מקדמיים, החברה הבת רשמה בדוחותיה הפרשה לחילוט הערבות הנכללת בסעיף זכאים ויתרות זכות כנגד הגדלת עלות הקרקע בפרויקט.

נכון למועד הדוח הושלמה רכישת הקרקע אך טרם התקבל היתר בניה. החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ב- 12 דירות נוספות לסך כולל של 72 דירות.

(4) ביום 22 ביוני 2015 זכתה מליבו בניה בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, במכרז לחכירת מגרש להקמת 251 יחידות דיור בחריש פסטורל, מתוכן 42 יח"ד מותנות בקבלת "תקנת שבס", בשטח של כ-15.9 אלפי מ"ר. בתמורה לקרקע שילמה מליבו בניה לרשות מקרקעי ישראל סכום של כ-3.1 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. כמו כן שילמה מליבו בניה הוצאות פיתוח בסך של כ-31.7 מיליון ש"ח.

ביום 21 ביולי 2016 התקשרה מליבו בניה עם צד ג' בלתי קשור, בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט חריש פסטורל. בתמורה לזכויות כאמור, ישלם הצד הרוכש סך של כ-20.1 מיליוני ש"ח וישיב את הוצאות הפיתוח בסך של 31.7 מיליוני ש"ח ששילמה מליבו בניה למשרד הבינוי והשיכון. במהלך 2016 התקבלו מלוא האישורים הנדרשים להשלמת העסקה והחברה רשמה רווח בגין העסקה בסך של כ-7.7 מיליון ש"ח (לפני מס).

נכון למועד הדוחות הכספיים קיימת יתרת פיקדון לקבל בגין המכירה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח המוצגת בסעיף חייבים ויתרות חובה.

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פקדונות בגין הסכמי חכירה לכלי רכב	250	-
חייבים בגין מכירת פרוייקט דיור בראש העין (1)	8,714	11,821
הכנסות לקבל מביטוח ואחרים (2)	16,750	20,487
חייבים בגין שירותי בניה	-	5,921
חייבים בגין השקעה בוילאר (3)	-	682
הכנסות לקבל בגין תביעות	1,084	709
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה ואחרות לזמן ארוך (4)	20,082	20,082
אחרים	2	11
	46,882	59,713

(1) ביום 20 במאי 2015 זכתה אורתם מליבו יזמות בע"מ ("אורתם יזמות"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, במכרז להקמת 276 יחידות דיור בראש העין ("המכרז" ו- "הפרויקט", בהתאמה).

ביום 28 באוקטובר 2015 חתמה החברה על עסקת מכירת 50% מאחזקותיה באורתם יזמות בע"מ לחברת אפי קפיטל אחזקות בע"מ (להלן: "אפי קפיטל"), צד שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, בתמורה לסך של 4.5 מיליון ש"ח. מלוא התמורה התקבלה בשנת 2015.

ביום 30 ביוני 2016, התקשרה החברה בהסכם לתשלום דמי ייזום והיעדר תביעות בגין הביצוע וכן במזכר הבנות עם אפי קפיטל אחזקות בע"מ למכירת 30.1% נוספים מהחזקותיה וזכויותיה של החברה, כך שלאחר מימושו נותרה החברה עם 19.99% מההחזקות.

ביום 1 בינואר 2017, התקשרה החברה בהסכם למכירת יתרת החזקותיה כ- 19.99% בפרוייקט דיור בראש העין לחברת אפי קפיטל. על-פי עיקרי ההסכם החברה תקבל בעת חלוקת העודפים בפרויקט תמורה בסך 9.15 מיליון ש"ח מרווחי הפרוייקט וזאת כתמורה למכירת יתרת האחזקות. בהתאם להסכם נקבע כי תמורה זו תהיה סופית ומוחלטת לה זכאית החברה מרווחי הפרויקט, גם במידה ובתום הפרויקט הרווח לו זכאית החברה יהיה נמוך או גבוה מהתמורה. בדוחות הכספיים נכלל נכס פיננסי בשווי הוגן בסך של כ- 8,714 אלפי ש"ח בגין האחזקה בחברה האמורה. בנוסף, נקבע כי תפרע לחברה ההלוואה בסך של כ- 3,522 אלפי ש"ח שהיא העמידה לאורתם יזמות באותו מועד. נכון למועד הדוחות, החברה צופה כי במהלך השנה הקרובה תפרע ההלוואה האמורה ולכן נכללה ההלוואה בחייבים לזמן הקצר.

בהתאם לדווחי אורתם יזמות לפיה עומדת היא בפרמטרים לחלוקת רווחים מהפרויקט. הבנק המלווה בפרויקט העלה טענה בדבר שיעבוד היתרות בפרויקט לטובתו קודם למועד הסדר הנושים. על פי חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה הסיכויים שתתקבל טענה זו של הבנק נמוכים. עוד העלה הנאמן בהסדר הנושים טענה בקשר עם העודפים בפרויקט, כי יש להתנות את שחרור העודפים בויתורה של אורתם יזמות על זכותה לחלט ערבות בנקאית שהועמדה בקשר עם התחייבויותיה של חברה בת בפרויקט ואשר החברה לא נטלה לגביה אחריות במסגרת הסדר הנושים. על פי חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה טענת הבנק והנאמן צפויות להידחות.

כמו כן, בהסדר הנושים של החברה נקבע כי העודפים בפרויקט ישועבדו ויועברו לנאמן על חשבון התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לפי הסדר הנושים.

(2) יתרה לקבל מחברות ביטוח ואחרים בגין עלויות שהוצאו בפועל ועלויות אשר צפויות לצאת בסכומים העולים על ההפסד שרשמה החברה בדוחותיה הכספיים. בין היתר כוללת היתרה סך של כ-15.4 מיליון ש"ח בעקבות אירוע נפילת המרפסת בחדרה. יתרה זו מבוססת על הערכת החברה ובהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, ההנדסיים ויועצי הביטוח. לפרטים נוספים ראה ביאור 21א'.

(3) לפרטים נוספים ראה ביאור 5(4).

(4) הכנסות לקבל נטו, מעבודות בחוזי הקמה שהסתיימו בהתאם לחשבונות מאושרים והסכמות חוזיות עם מזמיני העבודות. הסכומים מוצגים בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה לסכומים הצפויים להיגבות, בין היתר לאחר שקלול טענות המזמין לרבות תביעות שכנגד. כמו כן הסכומים הינם בניכוי חלק הנאמן על פי הסדר הנושים, ראה ביאור 1(ג')(9).

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות

א. פירוט החברות המאוחדות המהותיות המוחזקות על ידי החברה:

שם החברה הבת	תחום הפעילות	מדינת התאגדות ומקום פעילות עסקי עיקרי	שיעור זכויות הבעלות והשליטה ליום 31 בדצמבר	
			2017	2016
			%	%
מליבו בנייה בע"מ	בנייה למגורים	ישראל	100%	100%
אורתם סהר תשתיות ובנייה בע"מ	בנייה למגורים	ישראל	100%	100%

ב. פעילויות משותפות המאוחדות באיחוד יחסי:

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של שותפויות בשליטה משותפת:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ₪
חלק הקבוצה במאזן של השותפויות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן לתאריך הדיווח:		
נכסים שוטפים	10,718	7,175
התחייבויות שוטפות	(10,056)	(8,295)
נכסים, נטו	662	(1,120)
חלק הקבוצה ברווח הכולל של השותפויות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן לתאריך הדיווח:	1,044	1,728

ג. מידע נוסף:

(1) פרויקט אסותא

בחודש אוקטובר 2010 התקשרו החברה וחברת אלקטרה בניה בע"מ (להלן - "אלקטרה בניה") עם נציגות (להלן בס"ק זה בלבד - "המזמינה"), המייצגת קבוצת רוכשים של זכויות בקרקע הממוקמת ב-"צפון הישן" של העיר תל-אביב (מתחם אסותא) (להלן בס"ק זה בלבד - "המקרקעין") וכן את בעלת המקרקעין, בהסכם ביצוע לבניית פרויקט על המקרקעין הכולל מגדל מגורים בן 26 קומות מעל קומת הקרקע, וכן 3 מבנים לשימור, שחזור מבנה חנות פרחים, מבנה לציבור וכן חניונים וקומות מרתפים (להלן בס"ק זה בלבד - "הפרויקט"). הקמת הפרויקט מבוצעת במשותף על ידי החברה ואלקטרה בניה בשיטת "עד מפתח" בתמורה פאושלית כוללת של כ-252 מיליון ש"ח (סכום נומינלי, לא כולל התייקרויות) (בתוספת מע"מ כדין), כאשר חלקה של החברה מתוך התמורה האמורה צפוי להסתכם לסך של כ-125 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). לעניין התחייבויות תלויות המיוחסות לעסקה משותפת אסותא ראה ביאור 21ד'.

(2) החברה החזיקה באמצעות גירון - אורתם שותפות מוגבלת ב-45% ממניות אורתם פולין (להלן - "החברה הכלולה") אשר החזיקה קרקע למגורים בשטח של 10.5 דונם בקרקוב. בחודש דצמבר 2013 התקבלה החלטה על פירוק מרצון של השותפות. להחלטה האמורה אין השפעה על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
לגבי שעבוד שלא כדין שביצע בעל מניות בחברה הכלולה, ומידע בדבר מכירת קרקע על ידי חברה נכדה ראה באור 10.

לאור ההתרחשויות המתוארות, ביום 31 בדצמבר 2016 לאחר החתימה על הסדר הנושים רשמה החברה הפרשה לירידת ערך בדוחותיה הכספיים המאוחדים בגין ההשקעה בסך 11.8 מיליון ש"ח.

ביאור 10 - קרקעות

מידע נוסף:

א. נכון לתאריך הדוחות קיימת קרקע בקרקוב, פולין, בשטח של כ-32 דונם (חלק החברה 85%) (להלן - "קרקע 2") אשר נרכשה בחודש נובמבר 2006 על ידי Ortam Kapelanka Residence SP.zoo והיא מיועדת לבניה למגורים ושטחי מסחר.

ביום 2 ביוני 2016 התקשרה אורתם פולין (אשר 45% מהונה מוחזק בעקיפין בידי החברה ויתרת 55% מוחזק בידי צד ג'), בהסכם עם צד ג', שאינו קשור לחברה, למכירת קרקע בעיר קרקוב בפולין בשטח של 10,500 מ"ר בתמורה לסכום של כ-18 מיליוני זלוטי בתוספת מע"מ (להלן – "קרקע 1"). מתוך סך התמורה כאמור, סך של 8.5 מיליוני זלוטי שולמו לבנק בפולין לצורך הסרת השעבודים שנרשמו לטובת הבנק בפולין שלא כדין על זכויות החברה בקרקע כפי שמפורט בסעיף ב' להלן. להשלמת המכירה לא היתה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה.

על הקרקע רשומים שיעבודים לטובת בנק פולני, בסך של כ-13.7 מיליון זלוטי (כ-16 מיליון ₪) בגין הלוואה שנטל צד ג'. סכומי השעבודים שנרשמו על הקרקעות גבוהים מסכומי ההלוואות שנלקחו בגינן. לפי מידע שנמסר לחברה מיועציה המשפטיים בפולין, על פי רוב, המשכנתא נרשמת בסכום הגבוה מהותית מן ההלוואה או האשראי לניצול. יחד עם זאת הבנק יכול להפרע מהקרקע רק עד לגובה סכום ההלוואה בתוספת ריבית, הצמדה והוצאות הקשורות בהלוואה ובכל מקרה לא יותר מסכום השעבוד.

ביום 28 בספטמבר, 2010 חתמו החברות הנכדות עם הבנק על מערך הסכמים מותנה להסדר ביניהם. על פי ההסדר, צד ג', שהינו הלווה, ימשיך לשלם את החובות לבנק על פי תנאי ההלוואות כמפורט כדלקמן:

היה וצד ג' לא ישלם, אזי לחברות המוחזקות שמורה הזכות להיכנס בנעלי צד ג' כאשר הקרן שתידרשנה לפרוע תעמוד על 82.6% בלבד מסך הקרן. ההלוואות הועמדו ל-15 שנה, מתוכן 4 שנים בגרייס על הקרן. בחודש אוקטובר 2013 הסכימו הצדדים להאריך את תקופת הגרייס עד לחודש ספטמבר 2014.

ביום 26 באוקטובר, 2010 רכשה אורתם רזידנס 85% מהון המניות המונפק והנפרע של אורתם קפלנקה. כפועל יוצא מההעברה האמורה נכנסה אורתם רזידנס לנעלי איזפול מנג'מנט כמשעבדת על פי הסכם שעבוד מחודש אפריל 2008, ולפיכך 85% מהון המניות של אורתם קפלנקה משועבד לטובת הבנק.

החל מחודש אוקטובר 2014 החלו החברות הנכדות לפרוע את ההתחייבות בהתאם ללוח הסילוקין שלה.

בחודש ינואר 2015 הגיעה אורתם פולין עם הבנק להסכמה מותנית לפיה בתמורה להקדמת פירעון חלק מההלוואות עד ליום 30 ביוני 2015, אשר הוארכה עד ליום 30 ביוני 2016, תופחת ההתחייבות לסך של 9,350 אלפי זלוטי (חלקה של החברה – 4,208 אלפי זלוטי). אורתם פולין לא עמדה בהתחייבות האמורה, ונכון למועד דוח זה טרם הוארכה ההסכמה.

בשנת 2016, רשמה החברה הפרשה לירידת ערך על מלוא הסכום הרשום בספרים בגין הקרקע 1.

ביאור 11 - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה:

שנת 2017:

	מכונות וציוד	ציוד בחכירה מימונית	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות:						
יתרה ליום 1 בינואר 2017	34,862	721	1,120	6,873	894	44,470
תוספות במשך השנה	-	-	-	40	49	89
גריעות במשך השנה	(600)	-	(700)	-	-	(1,300)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	34,262	721	420	6,913	943	43,259
פחת שנצבר:						
יתרה ליום 1 בינואר 2017	20,104	721	458	5,656	894	27,833
תוספות במשך השנה	3,081	-	125	382	9	3,597
גריעות במשך השנה	(600)	-	(245)	-	-	(845)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	22,585	721	338	6,038	903	30,585
עלות מופחתת: ליום 31 בדצמבר 2017	11,677	-	82	875	40	12,674

שנת 2016:

	מכונות וציוד	ציוד בחכירה מימונית	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות:						
יתרה ליום 1 בינואר 2016	42,189	17,294	1,120	6,765	1,574	68,942
תוספות במשך השנה	108	-	-	108	-	216
גריעות במשך השנה	(57)	-	-	-	-	(57)
הפרשה לירידת ערך (1)	(7,378)	(16,573)	-	-	(680)	(24,631)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	34,862	721	1,120	6,873	894	44,470
פחת שנצבר:						
יתרה ליום 1 בינואר 2015	15,911	180	315	5,091	752	22,249
תוספות במשך השנה	4,250	541	143	565	142	5,641
גריעות במשך השנה	(57)	-	-	-	-	(57)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	20,104	721	458	5,656	894	27,833
עלות מופחתת: ליום 31 בדצמבר 2016	14,758	-	662	1,217	-	16,637

(1) במהלך התקופה שלאחר הסדר הנושים, רשמה החברה הפרשה לירידת ערך בגין ציוד בחכירה מימונית, וכן הפרשה לירידת ערך בגין שיפורים במושכר שבוצעו במשרדים שהחברה פינתה לאחר הקפאת הליכים, ובנוסף הפרשה לירידת ערך בגין מכונות וציוד שבמסגרת הקפאת ההליכים נגנבו מהחברה.

ב. באשר לשעבודים: ראה ביאור 22.

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים

בחודש ינואר 2010 התקשרה החברה במערך הסכמים עם חברת כפרי יעקב בע"מ (להלן - "כפרי") באמצעות נאמן לתקופת הקפאת הליכים לרכישת השליטה בכפרי ולרכישת פעילות הביצוע של שני פרוייקטים של כפרי. עלות הרכישה הסתכמה לסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח כאשר סך של כ- 1.8 מיליון ש"ח יוחס לפרוייקטים וסך של כ- 4 מיליון ש"ח יוחס לסיווג הקבלני אשר נכלל בסעיף נכסים בלתי מוחשיים למועד הרכישה.

בשנת 2016, במסגרת הסדר הנושים רשמה הנהלת החברה הפרשה לירידת ערך בסך של 4 מיליון ש"ח בגין נכסים הבלתי מוחשיים.

ביאור 13 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	19,925	6,815
שטרות לפרעון	26,791	356
	46,716	7,171

ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות	2,567	-
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת	2,506	3,093
הוצאות לשלם והפרשות	2,837	5,859
זכאים בפרוייקטים יזמיים (1)	12,527	9,971
הפרשה להתחייבות בגין ערבות ביצוע (2)	10,360	7,345
אחרים	641	202
	31,438	26,470

(1) בחודש מאי 2015 חתמה החברה על הסכם הלוואה והגיעה להסכמות על הלוואה נוספת עם חברה פרטית לצורך השלמת מימון רכישת מקרקעין לפרוייקט יזמי בחריש (לפרטים נוספים ראה ביאור 7(ב)(2)). ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.5% או 50% מרווחי הפרוייקט כגבוה ביניהם.

(2) היתרה כוללת הפרשה בגין בקשות לחילוט ערבויות ביצוע, לפרטים נוספים ראה ביאור 21(ו'), וביאור 7(ב').

ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. אשראי מתאגידים בנקאיים:

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2017	2016
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי לזמן קצר		267	-
הלוואה מתאגיד בנקאי (1)	2.85	9,781	9,758
הלוואה מתאגיד בנקאי (2)	3.2	16,953	13,532
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	-	1,272	1,192
סך הכל (*)		28,273	24,482
(*) כולל הלוואות למימון יזמות למגורים		26,734	23,290

מידע נוסף:

(1) בחודש נובמבר 2015 נחתם בין חברה בת לבין תאגיד בנקאי הסכם למימון רכישת קרקע בפרוייקט יזמות למגורים באריאל. במסגרת ההסכם הועמדה לחברה הלוואה לזמן קצר נושאת ריבית פריים + 1.5%. ההלוואה עומדת לפירעון בחודש אפריל 2018, החברה פועלת להסדרת הסכם הליווי מול התאגיד הבנקאי.

(2) בחודש יולי 2015 נחתם בין חברה בת לבין תאגיד בנקאי ומוסד פיננסי הסכם למימון רכישת קרקע בפרוייקט יזמות למגורים בחריש. במסגרת ההסכם הועמדה לחברה הלוואה לזמן קצר נושאת ריבית פריים + 1.6%.

(3) לפרטים בדבר שיעבודים ראה ביאור 22(א').

ב. הלוואות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר 2017:

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2017	יתרה	יתרה בניכוי חלויות שוטפות
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואה מתאגיד בנקאי (1)	3.1	480	-
הלוואה מתאגיד בנקאי (2)	3.6	482	-
הלוואה מתאגיד בנקאי (3)	3.6	310	-
		1,272	-

ליום 31 בדצמבר 2016:

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2016	יתרה	יתרה בניכוי חלויות שוטפות
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואה מתאגיד בנקאי (1)	3.1	800	400
הלוואה מתאגיד בנקאי (2)	3.6	1,208	727
הלוואה מתאגיד בנקאי (3)	3.6	620	310
		2,628	1,437

מידע נוסף:

(1) בחודש מרס 2014 נטלה חברה בת הלוואה בסך 1.6 מיליון ש"ח, נושאת ריבית בשיעור של פריים+1.5%. ההלוואה עומדת לפרעון בתשלומים רבעוניים שווים החל מיום 30 ביוני 2014 ועד וכולל יום 31 במרס 2019. נכון למועד הדוחות הכספיים, לאחר החתימה על הסדר הנושים (לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ג)), לא הגיעה החברה להסדר מחודש מול תאגיד הבנקאי בנוגע להלוואה הקיימת, והלוואה סווגה לזמן הקצר. יתרת ההלוואה עומדת על 747 אלפי ש"ח, מתוכם 267 אלפי ש"ח סווגו כאשראי לזמן קצר והיתרה כלולה במסגרת החלויות השוטפות.

ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

(2) בחודש יולי 2013, נטלה החברה הלוואה בסך 3.2 מיליון ש"ח, נושאת ריבית בשיעור שנתי של פריים + 2%. ההלוואה עומדת לפרעון בתשלומים רבעוניים שווים החל מיום 16 באוקטובר 2013 ועד 20 במרץ 2018.

(3) בחודש דצמבר 2013 נטלה החברה הלוואה בסך 1.6 מיליון ש"ח, נושאת ריבית בשיעור שנתי של פריים+ 2%. ההלוואה עומדת לפרעון בתשלומים רבעוניים שווים החל מיום 12 במרץ 2014 ועד וכולל יום 12 בדצמבר 2018.

(4) לפרטים בדבר שיעבודים ראה ביאור 22 (2).

ביאור 16 - הלוואות מצדדים קשורים

בחודש דצמבר 2016, עם החתימה על הסדר הנושים (לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ג)), העבירו הרוכשים הלוואה לחברה בגובה של כ- 10 מיליון ש"ח. במהלך שנת הדיווח העבירו הרוכשים הלוואה נוספת בגובה של כ- 4.5 מיליון ש"ח. בנובמבר 2017 נפרעו כ- 5.6 מיליון ש"ח וכן בדצמבר 2017 נפרעו עוד כ- 2.5 מיליון ש"ח.

הריבית שתשא קרן הלוואות בכל שנה קלנדרית תהיה בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם השקעה כפונקציה של ריבית מינימלית בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. הריבית וקרן ההלוואה, יוחזרו במועדים כפי שיחליט דירקטוריון החברה, בתלות בתזרים המזומנים של החברה, עד להחזר מלא.

ההלוואות הוכרו לראשונה בשווין ההוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה נזקף להון, נטו מהשפעת המס, ומוכר כהוצאות מימון על פני תקופת ההלוואה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 31.

ביאור 17 - התחייבות בגין הסדר נושים

במסגרת הסדר הנושים שנחתם, התחייבה הקבוצה להעביר לקופת ההסדר סכום כספי קצוב בסך של כ- 75 מיליוני ש"ח אשר ישולם באופן הבא: בתוך 14 ימים מיום אישור הסדר הנושים שולם סך של 10 מיליוני ש"ח, עד ליום 31 במרץ 2017 שולם סך של 5 מיליוני ש"ח, והיתרה תשולם ב- 5 תשלומים שנתיים, שווים ורצופים בסך 12 מיליוני ש"ח כל אחד החל מיום 31 בדצמבר 2018. הקבוצה מציגה את ההתחייבות בדוחות כאשר הם מהוונים בשעור ריבית אפקטיבית של כ- 13.05%, המשקפת את שיעור הריבית להיוון לחברות בעלות סיכון דומה, בהתאם לחוות דעת יועצי החברה.

א. להלן פירוט התחייבות:

	ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2016	
	תשלומי התחייבות נומינליים	ערך נוכחי של תשלומי ההתחייבות	תשלומי התחייבות נומינליים	ערך נוכחי של תשלומי ההתחייבות
			אלפי ש"ח	
שנה ראשונה - חלות שוטפת	12,000	10,615	5,000	4,851
בשנה השנייה	12,000	9,389	12,000	9,389
בשנה שלישית ואילך	36,000	22,144	48,000	27,894
	60,000	42,148	65,000	42,134
בניכוי - הוצאות מימון עתידיות	(17,852)		(22,866)	
ערך נוכחי	42,148		42,134	

נכון ליום אישור הדוחות הקבוצה עמדה בכל התשלומים לקופת ההסדר.

ב. החברה קיזזה מן התשלומים ששילמה לקופת ההסדר סך של 780 אלפי ש"ח, וזאת בגין עלויות ביטוח עודפות שהושתו עליה על ידי המבטחת בשל דרישתו של הנאמן לכך שהביטוח לשנת 2017 יחול גם על פרויקטים שלגביהם לא נטלה החברה אחריות במסגרת הסדר הנושים. היתרה הינה במחלוקת מול הנאמן וקופת הסדר הנושים.

ג. לעניין בטחונות ראה ביאור 1(ג)(10).

ביאור 18 - התחייבות בגין בדק

במסגרת הסדר הנושים שנחתם בדצמבר 2016 (ראה ביאור 1(ג)), התחייבה הקבוצה לבצע עבודות בדק בפרויקטים בהן קיימות ערבויות טיב בהתאם לרשימה ספציפית, וזאת באמצעות חברת בת נפרדת שתפעל כמשק סגור ותמומן על ידי החברות. בגין כל ערבות, שתוחזר לבנק, ישלם הבנק לחברה סך של 25% משווי הערבות, נכון לערכה ליום ההשבה. ככל ותחולט ערבות, ישולם הכסף מקופת החברות.

לאור האמור לעיל טיפלה החברה בהתחייבות בגין בדק לפי הסדר הנושים האמור כהתחייבות נפרדת כאמור בביאור 2(כב'). לפרטים נוספים בדבר גובה ערבויות טיב שהחברה לקחה על עצמה ראה ביאור 22.

להלן פירוט הרכב התחייבות בגין בדק:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשה כללית לבדק (1)	12,665	14,230
הפרשה ספציפית לבדק	16,009	13,628
בניכוי צפי מהחזר ערבויות	(17,696)	(13,792)
	10,978	14,066
מוצג בהתחייבויות שוטפות	4,391	6,611
מוצג בהתחייבויות לא שוטפות	6,587	7,455

(1) ההפרשה בוצעה לפי עלות ממוצעת משוקללת לדירה בהתאם לאורך חיי אחריות הבדק.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

סיכוני שוק:

(1) סיכון מדד המחירים לצרכן:

כיוון שעבודתיה של החברה צמודות למדד תשומות הבניה למגורים ולא למדד המחירים לצרכן – אין לחברה סיכון ממשי משינויים במדד המחירים לצרכן.

(2) סיכון מדד תשומות הבניה:

התקשרות הקבוצה עם מזמיני עבודות מחד וספקים מאידך בהסכמי התקשרות הצמודים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים (להלן - "המדד"), חושפת את סעיפי הכנסות לקבל ממזמיני עבודה והוצאות לשלם לספקים לשינויים במדד. מכיוון שהקבוצה חותמת לרוב על הצמדה למדד גם עם מזמין העבודה וגם עם הספק החשיפה לשינויים במדד אינה מהותית.

סיכון אשראי:

הקבוצה מקבלת את רוב הכנסותיה ממזמיני עבודה לאורך הקמת הפרוייקט באופן שוטף במקביל לביצוע העבודה בהתאם לתנאי התשלום. תהליך גביית החשבונות הסופיים ממזמיני העבודות כרוך בהליך ארוך וממושך יותר ביחס לחשבונות השוטפים ונמשך בדרך כלל מספר חודשים לאחר סיום הפרויקט.

ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכמו מזומנים ושווי מזומנים בסך של 24,939 אלפי ש"ח כל היתרות הנ"ל מופקדות בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכמו מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים בשימוש בסך של 10,599 אלפי ש"ח כל היתרות הנ"ל מופקדות בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכמו ההשקעות לזמן קצר בסך של 3,283 אלפי ש"ח המושקעים בפקדונות בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכמה יתרת לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה בזמן הקצר בסך של 25,134 אלפי ש"ח, וכן הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה ואחרות לזמן ארוך בסך של 20,082 אלפי ש"ח.

סיכון נזילות:

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2017:

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מעל 4 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	46,716	-	-	-	-	46,716
זכאים ויתרות זכות	31,438	-	-	-	-	31,438
הלוואות מתאגידים בנקאיים	28,273	-	-	-	-	28,273
הלוואות מצדדים קשורים	-	6,392	-	-	-	6,392
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	-	11,428	-	-	-	11,428
התחייבות בגין בדק	4,391	2,196	2,196	2,195	-	10,978
התחייבות בגין הסדר נושים	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	60,000
	122,818	32,016	14,196	14,195	12,000	195,225

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2016:

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מעל 4 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ₪
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	7,171	-	-	-	-	7,171
זכאים ויתרות זכות	26,470	-	-	-	-	26,470
הלוואות מתאגידים בנקאיים	24,482	1,357	80	-	-	25,919
הלוואות מצדדים קשורים	-	10,200	-	-	-	10,200
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	-	-	6,249	-	-	6,249
התחייבות בגין בדק	6,611	2,485	2,485	2,485	-	14,066
התחייבות בגין הסדר נושים	-	24,000	12,000	12,000	12,000	60,000
	64,734	38,042	20,814	14,485	12,000	150,075

ב. שווי הוגן:

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים:

	יתרה		שווי הוגן	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ₪
נכסים פיננסיים:				
נכס פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד(1)(2)	8,714	8,299	8,714	8,299
התחייבויות פיננסיות:				
התחייבות בגין הסדר חוב המוצגת בעלות מופחתת (1)	42,148	42,134	42,148	42,134

(1) הגילוי בדבר השווי ההוגן מבוסס על נתונים שאינם מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח (רמה 3).

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, הלוואות שניתנו לזמן קצר, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

(2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על הוון תחזית תזרים מזומנים וכן שימוש בשיעור היוון המשקף את הערכת החברה בדבר חוסר הוודאות לגבי סכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. לפרטים נוספים ראה ביאור 8(1).

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן:

המכשירים הפיננסיים המוצגים במאזן לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

ביאור 20 - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לזמן קצר לאחר סיום העסקה כמפורט להלן:

א. השפעת הסדר נושים על הטבות לעובדים

עובדים אשר נותרו בחברה לאחר אישור הסדר הנושים יהיו זכאים לשכרם ולזכויותיהם הסוציאליות מחברות הקבוצה מיום אישור ההסדר ואילך. כל חובות העבר בגין יחסי עובד מעביד ישולמו על ידי קופת ההסדר. העובדים שמשיכו להיות מועסקים בחברות מועסקים תחת חוזים חודשים אשר חלים עליהם תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963.

ב. הטבות לאחר סיום העסקה:

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

ג. תוכניות להפקדה מוגדרת:

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

לאחר הסדר הנושים, כל ההפקדות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת הועברו לקופת ההסדר.

ביאור 21 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. אירוע נפילת מרפסת - גינדי חדרה:

ביום 16 באוגוסט 2011 התקשרו מליבו בניה בע"מ (חברה מאוחדת, להלן - "מליבו") וגינדי ייזום ופיתוח בע"מ (להלן - "גינדי") בהסכם להקמת שני מבנים למגורים בני 38 יחידות דיור כל אחד, ברח' נחל פרת 3 בחדרה, אותם יזמה גינדי ושיווקה, ובהתאם לתכנון שמסרה גינדי. לשני הבניינים ניתן "טופס 4". הבניין הראשון מבין השניים אוכלס (להלן - "הבנין הראשון"), ובבניין האחר נמסרו דירות למספר דיירים בלבד (להלן - "הבנין השני"). בליל יום ה-23 בדצמבר 2013 איבדה את יציבותה וקרסה המרפסת בקומה השמינית בבנין השני, ונפלה על המרפסות בקומה השביעית ושברה גם אותה (להלן - "האירוע"). בעקבות האירוע הוציאה עירית חדרה צו מבנה מסוכן לשני הבניינים, והדיירים אשר נמסרה להם החזקה פונו על-ידי גינדי למקומות דיור חלופיים.

בבדיקה שבוצעה על-ידי גינדי באמצעות יועץ חיצוני נמצא כי בחלק מהמרפסות קיים חוסר בברזל זיון, ולפיכך תוכנן ואושר חיזוק חיצוני של כל המרפסות בשני הבניינים. על-פי חוות דעת של קונסטרוקטור שנשכר על-ידי מליבו בניה נמצא, כי האירוע מקורו במספר גורמים, ובהם תכנון לקוי של הקונסטרוקציה במבנים, באופן שאינו תואם את שיטת הבניה (ברנוביץ) שבה בוצעו הבניינים, קיים חוסר של ברזל זיון הן בתכנון והן בביצוע, כמו כן קיים ליקוי בתכנון מערכת הניקוז. כמו כן לדעתו ניתן לבצע תיקון לאלמנטים של המרפסות.

בהתאם להסכם בין מליבו לבין גינדי סוייגה אחריותה של מליבו, באופן מפורש, ביחס לליקויי תכנון (למעט תכנון אשר בוצע על-ידה), באופן שזו תחול רק ככל שהיא חלה לפי הדין. בהתאם להערכות יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה, סביר שהאחריות לאירוע תתחלק בין גורמים מספר ו/או מי מהם בחלוקה שונה, לרבות: גינדי - היזמית של הפרויקט ומי שביצעה את הפיקוח באמצעות עובד מטעמה, הקונסטרוקטור ומתכנן האינסטלציה.

מליבו בניה, כקבלן מבצע בפרויקט, ערכה בהתאם לתנאי ההתקשרות החוזית בינה לבין המזמין, ביטוח עבודות קבלניות לפרויקט, בגבולות אחריות של כ- 33 מיליון ש"ח לנזק עקיף כתוצאה מעבודה/חומרים/מתכנון לקוי. כן ערכה מליבו בניה ביטוח אחריות מקצועית בגבולות אחריות של 8 מיליון ש"ח וביטוח חבות מוצר בגבולות אחריות של 20 מיליון ש"ח. ברבעון השני של שנת 2014 הודיעו חברות הביטוח לחברה כי הן דוחות את חבותן לגבי הכיסוי לכלל הנזקים. עם זאת יצוין, כי הנהלת החברה והדירקטוריון בדיעה, בהתבסס על חוות דעת יועציהם המקצועיים, לרבות יועצי ביטוח ויועציהם המשפטיים, כי קיימת וודאות למעשה שאחריות מליבו, ככל שתיקבע, תכוסה על-ידי פוליסות הביטוח, וכי טענות חברת הביטוח לאי אישור הכיסוי לא תעמודנה לה בהליך המשפטי. עמדה זו מתבססת בין השאר על הערכה כי לחברה עילות תביעה טובות ומוצדקות כנגד חברות הביטוח והגופים שביטחו את הקונסטרוקטור ומהנדס האינסטלציה.

במהלך שנת 2014, בהתאם לתכנון לחיזוק האלמנטים במבנה שהומצאה למליבו בניה מאת היזם, ביצעה מליבו בניה עבודות חיזוק במבנה השני (זה שבו נפלו המרפסות). נכון למועד הדוח הושלמה עבודת חיזוק המבנה השני, הבנין קיבל טופס 4 והבניין אוכלס. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2015 הסתיימו עבודות החיזוק גם במבנה הראשון (בו לא נפלו המרפסות) והתקבל לגביו אישור אכלוס מעירית חדרה. בהתאם לדיווחי גינדי, לאחר קבלת אישור האכלוס למבנה הראשון, הזמינה גינדי את הדיירים למסירת החזקה בדירה. לאחר שהדיירים לא הגיעו, העבירה גינדי בחודש ספטמבר 2015 לב"כ הדיירים את המפתחות הדירות והודיעה כי החזקה בדירות נמסרה לדיירים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים כל 38 הדירות בבנין הראשון אוכלסו על-ידי בעלי הדירות או מי מטעמם לאחר שהושלם התיקון בהם.

ביום 11 באפריל 2016 נתקבל אצל החברה הבת (100%), מליבו בניה בע"מ, כתב תביעה על סך 100 מליון ש"ח כנגד החברה הבת וחברות הביטוח שביטחו אותה, שהוגש על ידי גינדי השקעות 1 בע"מ וגינדי ייזום ופיתוח בע"מ, בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (להלן, "התובעות" ו-"התביעה", בהתאמה). על פי יעוץ משפטי וביטוחי שקיבלה החברה, פוליסות הביטוח של החברה חלות על האירוע נשוא התביעה, באופן שמכסה את תביעותיה של החברה. ככל שתחול חבות בגין התביעה – בהתאם להוראת סעיף 5.2 להסדר הנושים החבות היא על קופת הסדר הנושים ואינה רובצת על החברה.

בחודש אוקטובר 2016 הגישה החברה כנגד גינדי כמו גם כנגד מבטחיה תביעה כספית בסך של כ-40 מיליון ש"ח וזאת בגין הוצאות שהוציאה לתיקונים ושעניינה תשלום פיצויים בין היתר בגין נזקי מימון והוצאות מומחים בהן נשאה החברה. הדיון בתביעת גינדי ובתביעה זו אוחד. בגין תביעה זו, ובהתאם להערכת יועציה המשפטיים, הכירה החברה בנכס שיפוי בסך כ- 15 מיליון ש"ח, לעניין זה ראה גם ביאור 8(2). הנכס מוצג בדוחות הכספיים לאחר הפרשת חלקו של הנאמן על פי הסדר הנושים לפי באור 1(ג')(9).

. ביאור 21- התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. ליברטי פרופרטיס נ' מליבו בניה:

ביום 26 באוקטובר, 2014 הוגשה נגד חברה בת תביעה כספית על סך של כ-8.7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) אשר בעיקרה דרישה לתשלום פיצוי מוסכם בגין איחור כביכול של החברה הבת בקבלת טופס 4 למגדל המגורים וכן תשלומים נלווים שנבעו לתובעת בשל הארכת משך הביצוע כביכול.

ביום 25 בינואר, 2015 הגישה החברה הבת כתב הגנה מטעמה וכן כתב תביעה שכנגד על סך 12.5 מש"ח במסגרתו נטען, בין היתר, כי התובעת היא זו שגרמה לאיחורים כביכול שמזכים את החברה הבת בהארכת משך ביצוע העבודות וכי נהגה בחוסר תום לב תוך התעלמות מהוראות ההסכם בין הצדדים. כמו כן טענה החברה הבת כי בשל העיכובים שנגרמו בעטיה ו/או מטעמה של התובעת נגרמו לחברה הבת נזקים ועלויות נוספות כגון תקורות אתר, עבודות, תקורות חברה ועבודות נוספות וחריגות שבוצעו בפרויקט המזכות בתשלום נוסף על הסכום הפאושלי. בין הצדדים מתנהל כעת הליך גישור. ככל שהתיק ימשיך להתנהל בבית המשפט להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכוייה של החברה הבת לזכות בתביעה טובים וודאיים.

באשר לתביעה נגד החברה הבת מדובר בתביעה הקודמת להסדר הנושים של החברה, בהתאם להוראת סעיף 5.2 להסדר הנושים אין לחברה חשיפה לחיוב כספי כלשהו בגין התביעה. החברה הכירה בדוחותיה הכספיים בהכנסה לקבל בסך של כ-3 מיליון ש"ח, בניכוי החלק שהחברה מחוייבת להעביר לנאמן על-פי הסדר הנושים.

ג. הליכים משפטיים מול חברת משהב בע"מ:

בשנת 2015 הוגשה על ידי חברה בת תביעה כספית על סך כ-9 מיליון ש"ח בקשר עם התקשרות לביצוע פרויקט בניה למגורים בנתניה עבור חברת משהב. משהב הגישה כתב תביעה שכנגד בסך 5 מיליון ש"ח.
בנוסף הגישה משהב תביעה על סך כ-11 מיליון ש"ח כנגד החברה וחברה בת בגין התארכות ביצוע בפרויקט אחר. החברות הגישו תביעה שכנגד על סך 25 מיליון ש"ח במסגרתה נתבעת יתרת התמורה המגיעה על פי ההסכם הקבלני, תמורה מאושרת נוספת וסכומים נוספים.

באשר לתביעות נגד החברה והחברה הבת מדובר בתביעה הקודמת להסדר הנושים של החברה, בהתאם להוראת סעיף 5.2 להסדר הנושים אין לחברה חשיפה לחיוב כספי כלשהו בגין התביעות. החברה הכירה בדוחותיה הכספיים בהכנסה לקבל בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח, בניכוי החלק שהחברה מחוייבת להעביר לנאמן על-פי הסדר הנושים.

ד. כנגד השותפים בעסקה המשותפת בפרויקט אסותא (לפרטים נוספים ראה ביאור 9(ג)(1)), המזמינה וקבוצת הרכישה הוגשה תביעה משפטית ע"י צד ג' הפועל כמפקח של הפרוייקט מטעם המזמינה וקבוצת הרכישה ביחס לסכומים המגיעים לו לטענתו בסך של כ- 9.4 מיליון ש"ח. בכתב ההגנה שהוגש, השותפים בעסקה המשותפת דוחים את טענות התובע מאחר ולטענתם הם אינם צד להסכם הפיקוח וכי אין זה סביר שהקבלן ישא בשכר המפקח.

להערכת השותפים והנהלת העסקה המשותפת, ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים בשלב ראשוני זה בו טרם החלו הדיונים בתיק וטרם הוגש כתב תשובה מטעם התובע לא ניתן להעריך את סיכוי התביעה. בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת לא נכללה הפרשה בגין התביעה.

ה. ביום 15 במרס 2015 הגישה החברה הבת מליבו בניה תביעה נגד חברת קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן - "קריגר"), קבוצת חג'ג' חברות בבעלותן ומנהלי חברת קריגר, על סך של כ-20 מיליוני ש"ח לביהמ"ש המחוזי בתל אביב בגין הפרת הסכם שנחתם בין מליבו בניה לקריגר לשיתוף פעולה במיזמי תמ"א 38. על פי כתב התביעה, בין הצדדים נכרתו מספר הסכמים, האחרון שבהם מחודש יולי 2011. בהסכם האמור נקבע כי מליבו בניה וקריגר ישתפו פעולה בפרויקטים של תמ"א 38, כאשר מליבו בניה תורמת למיזם המשותף בראש ובראשונה את המוניטין שלה כחברה קבלנית גדולה, ותיקה ובעלת איתנות פיננסית לצורך גיוס פרויקטים וכן על דרך של הענקת שירותי פיקוח עליון, כמו גם שירותי טיב, בדק ואחריות בפרויקטים הנ"ל. בתמורה, נקבע כי מליבו תהיה זכאית לסך השווה ל 15% מעלות (Cost) הבנייה של כל פרויקט.

ביאור 21 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

כן נקבע בהסכם כי כל אחד מהצדדים רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת של ארבעה חודשים ובלבד שקריגר תשלם למליבו בניה 15% מאומדן עלות הביצוע בגין הפרויקטים שגויסו עד אותו מועד (לרבות פרויקטים שטרם התחילה בנייתם). בעת גיוס הפרויקטים הציגה קריגר את מליבו בניה לדיירים כגורם אשר יעניק שירותי ליווי הנדסי ומתן אחריות טיב ובדק לביצוע. בפועל, לאחר שגויסו פרויקטים רבים, הומחו הפרויקטים לקבוצת חג'ג', אשר לא שילמה למליבו בניה את המגיע לה בגין פרויקטים שגויסו בהתאם להסכם וזאת על אף השימוש שנעשה במוניטין של מליבו לצורך גיוס אותם פרויקטים והעובדה שלא ניתנה למליבו הודעה מוקדמת כקבוע בהסכם.

לאור כל האמור וחרף ניסיונות להגיע להבנות בין הצדדים, הוגשה התביעה כמתואר לעיל, לתשלום 15% מעלות הפרויקטים שהוחל בביצועם, בהתאם לקבוע בהסכם. לאחר הגשת כתב הגנה מטעם התובעים והגשת כתב תשובה לכתב ההגנה מטעם החברה, הצדדים הופנו על ידי בית המשפט לגישור. בין לבין בתקופה שעובר להגשת כתבי הגנה, התקיימו בין הצדדים מו"מ לפשרה אשר התנהל בעיקר מול קבוצת חג'ג'. הסכם פשרה לא נחתם בסופו של דבר, בשל שיקולי חברת הבת שניהול ההליך מול הנתבעים כולם ולא מול קבוצת חג'ג' בלבד יביא למקסום התוצאה. הגישור הופסק בשל הליכי הקפאה ועם רכישת הבעלים החדשים את זכויות החברה חודש הגישור במהלך אפריל 2017. הליך הגישור לא צלח. לדעת החברה בהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים של החברה, נראה כי קיימת וודאות למעשה לקבלת סכומי פיצוי של כ- 5 מיליון ש"ח. החברה הכירה בהכנסה בגין תביעה זו, בניכוי חלקו של הנאמן על פי הסדר הנושים, אשר להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכוייה להתקבל גבוהים מאוד.

ו. ביחס לערבויות בדק בסך של כ-55 מיליון ש"ח, שמבצעת החברה בהתאם לנספח 11 להסדר הנושים (ראה ביאור 1ג') הוגשו בקשות לאכיפת עבודות הבדק ו/או לחילוט הערבויות הבנקאיות. החברה כללה בדוחותיה הפרשה בגין הליכים אלו, בגובה של כ- 16 מיליון ש"ח בסעיף התחייבות בגין בדק, וכן כ- 7 מיליון ש"ח בסעיף זכאים ויתרות זכות בגין ערבויות ביצוע. להערכת הנהלת החברה בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים ובהתחשב בעלויות הבדק הצפויות כפי שנאמדו על ידה והסדרי פשרה עם המזמינים ההפרשה שנכללה בדוחות הכספיים במסגרת ההתחייבות לבדק הינה נאותה.

ז. לעניין מחלוקת מול הנאמן לקבלת החלק המגיע לו , לטענתו , בנוגע לתקבול ביטוח שקוזזו לו לכאורה, ראה ביאור 17.

לעניין דרישת הנאמן אשר לטענתו החברה מחוייבת להעביר 47.5% לקופת הנאמן בהתאם להסדר הנושים, מגובה הזכייה נטו מפסק דין שהתקבל בבית המשפט העליון בגין תקבולי ביטוח, ראה ביאור 5(5).

ח. לעניין מחלוקת מול בין החברה לבין הבנקאים שהעמידו את הערבויות הבנקאיות אשר החברה נטלה לגביהן אחריות במסגרת הסדר הנושים, לעצם זכותם של הבנקים לחייב את החברה בעמלות, ראה ביאור 25(1).

ט. כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות שונות בסך כולל של כ-2.5 מיליון ש"ח, החברה כללה בדוחות הכספיים הפרשה בגין תביעות אלו בסך של כ- 160 אלפי ש"ח. להערכת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, ההפרשה הכלולה ביחס לתביעות אלו הינה נאותה.

י. התקשרויות:

(1) פרויקט הגלבוע

בחודש יולי 2007 התקשרה אורתם סהר ייזום פרויקטים בע"מ (להלן - "אורתם ייזום"), חברה בבעלות מלאה של אורתם אגירה שאובה (2009) בע"מ אשר הינה חברה בבעלות מלאה של החברה, עם צדדים שלישיים בהסכם לפיו תחזיק אורתם ייזום ב-38% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פי אס פי השקעות בע"מ (להלן - "פי אס פי"), אשר יזמה הקמתה של תחנת כוח הידרואלקטרית בטכנולוגית אגירה שאובה (להלן - "תחנת הכוח", "הפרויקט" או "פרויקט מעלה גלבוע").

ביאור 21 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

י. התקשרויות: (המשך)

ביום 15 בדצמבר 2011 (להלן - "מועד החתימה") התקשרו החברה אורתם ייזום בהסכם מותנה (להלן - "הסכם מעלה גלבוע") עם שיכון ובינוי בע"מ (להלן - "שו"ב") למכירת מלוא החזקות החברה ואורתם יזום וזכויותיהן בפרויקט מעלה גלבוע לשו"ב בתמורה כוללת בסך שבין 37 מיליון ש"ח ל-42 מיליון ש"ח, בתוספת החזר הוצאות ישירות של החברה לצורך קידום הפרויקט וכן תמורה נוספת מותנית, אשר תשלומה כפוף לשיעור התשואה הריאלית הצפויה על ההון העצמי של שו"ב שהושקע בפרויקט. ההסכם נכנס לתוקף מחייב במהלך הרבעון הרביעי של 2013. בהתחשב בהתניות ובסכומים אותם החברה עשויה לשלם לשו"ב, הרווח הכולל שהחברה הכירה בו בשנת 2013 הינו כ-15 מיליון ש"ח.

בהתאם להוראות ההסכם וסיכום הדברים מיום 2 בינואר 2014 , זכאית החברה לקבל משו"ב תשלומים שונים במועדים המפורטים להלן:

החברה תהא זכאית לתמורה נוספת עתידית (upside), מעבר לסכומים שפורטו דלעיל, בגובה מחצית מחלקה של שו"ב ברווחי חברת הפרויקט מעל לתשואת סף שנקבעה בין הצדדים (אם וככל שהתשואה על השקעת שו"ב בפועל תהא גבוהה מתשואת הסף שנקבעה כאמור). בדוחות הכספיים של החברה לא הוכרה הכנסה כלשהיא בגין רכיב זה.

כמו כן, בהסכם בין הצדדים נקבע עוד כי במקרה שהאישור התעריפי שיינתן על ידי רשות החשמל לפרויקט לא יתאם את הנחות מודל הבסיס של הפרויקט, תופחת התמורה הראשונית בסך של 5 מיליון ש"ח. התאמת האישור התעריפי למודל הבסיס נבחנה במועד המשיכה הראשונה.

עוד סוכם כי היה ובמועד שנקבע בין הצדדים יתברר, כי חלקה של חברת בת של הרוכשת שתחזיק בזכויות בקבלן ההקמה, ברווח המצטבר לפני מס (בהתאם לדוחות הכספיים של קבלן ההקמה למועד החישוב) נמוך מרווח סף שנקבע, תשלם החברה לשו"ב סכום השווה לנמוך מבין: (א) 30% מההפרש שבין הסכומים, ו- (ב) 6 מיליון ש"ח צמוד למדדי חוזי ההקדמה ועד למועד סיום ההתחשבנות. תשלום סכום זה יובטח בערבות בנקאית שתעמיד החברה. החברה העמידה ערבות בסך כ- 6 מיליון ש"ח בקשר לפרוייקט.

ביום 12 ביוני 2014 הודיעה שו"ב על קבלת אישורה של הרשות לשירותים ציבוריים חשמל בדבר עמידת הפרויקט בתנאים להוכחת סגירה פיננסית. ביום 31 ביולי 2014 קיבלה החברה משו"ב תמורה חלקית בגין הפרויקט בסך של כ- 26.5 מיליון ש"ח (נוסף על סכומים של כ-20 מליון ש"ח שהתקבלו קודם לכן) מתוכם כ- 6 מיליון ש"ח מהווים תמורה המותנית בתוצאות רווחיות הקבלן המבצע בפרוייקט שטרם הוכרה כהכנסה בדוחות.

בנוסף, קבעה רשות החשמל את התעריף הצפוי לייצור חשמל בטכנולוגיה של אגירה שאובה אשר להערכת יועציה של החברה, בהתאם להסכם בין החברה לשו"ב, מזכה את החברה בתמורה נוספת שהותנתה בתעריף. לאור האמור לעיל, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2014 הכנסה נוספת בסך של 5 מיליון ש"ח לפני מס.

ביום 18 בפברואר 2016 הגיעו החברה ושו"ב להסכמות לסילוק סופי של חוב שו"ב כלפי החברה בסך כולל של 3.5 מיליון ש"ח. כתוצאה מכך רשמה החברה ברבעון הרביעי של שנת 2015 הוצאה בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח.

ביאור 21 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

י. התקשרויות: (המשך)

(2) העברת הזכויות בפרויקט מנרה לאלומיי

ביום 28 בינואר 2014 (להלן בס"ק זה בלבד - "מועד החתימה") התקשרה החברה, בהסכם עם אלומיי קפיטל בע"מ (להלן - "אלומיי"), וכן אלומיי מנרה (2014) בע"מ (חברה פרטית ישראלית בשליטת אלומיי) (להלן - "הרוכשת"), למכירת מלוא החזקות החברה וזכויותיה בפרויקט מנרה לרוכשת (להלן בס"ק זה בלבד - "ההסכם", ו-"המיזם", לפי העניין). להלן פרטים עיקריים אודות ההסכם:

בעבור זכויות החברה במיזם, ישולם לה סך של 5.3 מיליון ש"ח כהחזר הוצאות בכפוף להתאמות, במועד "המשיכה הראשונה". במקרה שמועד "הגדלת המכסה", (המכסה המאושרת למתקני יצור חשמל באמצעות אגירה שאובה לסך שנקבע), חל לפני מועד המשיכה הראשונה, תשלם הרוכשת לחברה, במועד הגדלת המכסה, סך השווה למחצית סכום ההחזר, ובמועד המוקדם מבין זה החל שישה (6) חודשים לאחר מכן ומועד המשיכה הראשונה את המחצית השניה. כן תשלם הרוכשת לחברה תמורה נוספת בסך של 12 מיליון ש"ח במועד המשיכה הראשונה. כן התחייבה הרוכשת, לשלם לחברה הוצאות נוספות, שיכול ויחולו על החברה בקשר עם המיזם עד למועד הסגירה.

ביום 21 באוגוסט 2014 ניתן אישור הממונה על ההגבלים העסקיים להשלמת העסקה. ביום 3 בנובמבר 2014 הושלמה העסקה.

ליום 31 בדצמבר 2016, להערכת הנהלת החברה, ובהתבסס על חוות דעתם של יועציה בתחום האנרגיה השאובה עקב אי הוודאות במועד "הגדלת המכסה" רשמה החברה הפרשה לירידת ערך בגובה התמורה הצפויה הכוללת לחברה בסך של כ- 8.8 מיליון ש"ח. ככל שתוגדל המכסה והפעלת המיזם על ידי אלומיי תצא לפועל, תרשום החברה רווח של 8.8 מיליון ש"ח. במידה וככל שתבוצע סגירה פיננסית לעסקה צפוי כי תרשום החברה רווח כולל נוסף של כ- 12 מיליון ש"ח (לפני השפעת המס).

(3) בחודש יוני 2017 התקשרה החברה עם צד ג' קשור, חברה בשליטת בעלי השליטה של החברה (להלן: "החברה האחות"), במזכר הבנות לשיתוף פעולה בהגשת הצעה במכרז "עיר היין" באשקלון, במסגרתו בכפוף לזכיית החברה האחות במכרז תהווה החברה קבלן הביצוע של הפרויקט במחיר למ"ר שהוסכם בין הצדדים, וכן – תהיה זכאית לתשלום נוסף עבור שירותים שינתנו בפרויקט בסך השווה ל-10% מרווחי הייזום בפרויקט. במסגרת המכרז זכתה החברה האחות בשלושה מתחמים לבניית 354 יחידות דיור, אשר בנייתם צפויה להתחיל במחצית הראשונה של שנת 2019. חלק הרווח היזמי שצפויה החברה לרשום בגין הפרויקט נאמד בסך של 3.5 מיליון ש"ח.

(4) התחייבות לתשלומי חכירה תפעולית:

הקבוצה נכנסה להסכמי חכירה תפעוליים על כלי רכב. לחכירות אורך חיים 3 שנים, מבלי שקיימת אופציית הארכה בחוזה. לא הוטלו הגבלות מסוימות על חוכר שנכנס להסכם חכירה זה.

תשלומי החכירה המינימליים העתידיים לשלם ליום 31 בדצמבר 2017 הינם:

	אלפי ש"ח
שנה ראשונה	1,761
שנה שנייה ושלישית	1,028
	2,789

ביאור 22 - שעבודים וערבויות

א. שעבודים:

(1) להבטחת פירעון מלוא חובותיה וקיום מלוא התחייבויותיה של חברה בת כלפי תאגידים בנקאיים בקשר עם אשראיים שקיבלה בגין פרויקטי בניה למגורים כאמור בביאור 7 לעיל, שיעבדה החברה הבת את המקרקעין ואת מלוא הזכויות בפרויקטים.

ביאור 22 - שעבודים וערבויות (המשך)

(2) החברה על מנת להבטיח את התחייבותיה לתאגידים בנקאים, רשמה שיעבודים לטובת התאגידים הבנקאים על מכונות וציוד.

(3) בהתאם להסדר הנושים תאגידים בנקאיים אשר הנפיקו ערבויות טיב או ערבויות ביצוע בגין פרוייקטים אשר החברה ממשיכה בביצועם יוותרו כנושים מובטחים על פי השעבודים הרשומים לטובתם.

(4) לעניין נכסי החברה כבטוחה להסדר הנושים ראה ביאור 1(ג)(10).

ב. ערבויות:

(1) בהתאם להסדר הנושים אשר נחתם בדצמבר 2016 (לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ג)), ולהבטחת התחייבויותיה על-פי הסכמים לביצוע פרויקטים, אותם החליטה החברה להמשיך, לקחה על עצמה החברה וחברות מאוחדות שלה ערבויות בנקאיות, בגין פרוייקטים ממשיכים בסך של כ- 74,012 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 – 73,747 אלפי ש"ח).

(2) בהתאם להסדר הנושים אשר נחתם בדצמבר 2016 (לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ג)), לקחה החברה על עצמה ערבויות טיב בסך של כ- 88,504 אלפי ש"ח, (ליום 31 בדצמבר 2016 – 108,285 אלפי ש"ח) בנוסף לערבויות בסעיף 1 לעיל.

(3) להבטחת התחייבויותיה על פי חוק מכר העמידה חברה בת ליום 31 בדצמבר 2017 ערבויות חוק מכר בסך של כ-19.2 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 – 23.8 מיליון ש"ח).

ביאור 23 - הון

א. הרכב הון המניות:

	מספר המניות	
	ר ש ו ם	**מונפק ונפרע**
ליום 31 בדצמבר 2017:		
מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000,000,000	202,368,800
ליום 31 בדצמבר 2016:		
מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000,000,000	202,368,800

ביום 29 ביולי 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את הגדלת הונה הרשום של החברה כך שיעמוד על סך של 1,000,000,000 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.נ כל אחת.

ב. התנועה בהון המניות:

ההון המונפק והנפרע:

	מספר מניות	**ש"ח ע.נ.**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	202,368,800	20,236,880
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	202,368,800	20,236,880

(*) בידי החברה 1,942,552 מניות רדומות ולפיכך ההון המונפק והנפרע בניכוי מניות רדומות הינו 200,426,248 מניות רגילות בנות 0.1 ע.נ. כ"א, ראה גם סעיף ה' להלן.

ד. זכויות הנלוות למניות:

(1) זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי דירקטורים.

(2) בשנת 2015 המניות היו סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, עם החתימה על הסדר הנושים בדצמבר 2016 והעברת השליטה חדלה החברה להיות חברה ציבורית והפכה לחברה פרטית.

ביאור 23 - הון (המשך)

ה. מניות אוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה:

ליום 31 בדצמבר 2016 ו- 2017, מחזיקה החברה 1,942,552 ש"ח ע.נ. (כ-1% מהון המניות המונפק).

ביאור 24 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017
	אלפי ש"ח
שכר עבודה ונלוות	7,857
שכירות, משרדיות ואחזקת משרד	2,562
אחזקת רכב	743
שירותים מקצועיים	1,232
דמי ניהול	920
אחרות	499
	13,813

ביאור 25 - הכנסות והוצאות מימון

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017
	אלפי ש"ח
הכנסות מימון:	
הכנסות מימון בגין נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד	415
הכנסות מימון בגין הלוואות לאחרים	54
	469
הוצאות מימון:	
הוצאות מימון בגין אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרות	247
הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין התחייבות לקופת ההסדר	5,015
הוצאות מימון בגין שיערוך זכאים אחרים	143
הוצאות מימון בגין הלוואות מצדדים קשורים	3,171
הוצאות מימון בגין עמלות ערבות (1)	692
	9,268

(1) בין החברה לבין הבנקאים שהעמידו את הערבויות הבנקאיות אשר החברה נטלה לגביהן אחריות במסגרת הסדר הנושים קיימת מחלוקת באשר לעצם זכותם של הבנקים לחייב את החברה בעמלות כמו גם לגבי שיעור העמלה שיש לחייב אם בכלל. לדעת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, כי כל תכליתה בביצוע בדק בפרויקטים שבנספח 11 להצעת המשקיעים היא שחרור הערבויות הבנקאיות עבור הבנקים, ולחברה לא צומח כל רווח מכך, ולפיכך לא יכול להיות שהבנקים יבקשו לחייב את החברה בעמלת הערבויות.

עמדתה של החברה תואמת את סעיף 14 להצעת המשקיעים (המהווה נספח להסדר הנושים) לפיה "פרט לאמור בהצעה זו לא תחול על החברות ו/או המציעים שום חיוב חובה תשלום הוצאה או דרישה הנוגעת לחברות ואשר עילתן לפני או עקב הסדר הנושים". מטעמי זהירות הגם שהחברה סבורה שהאמור לעיל נכון הן לערבויות הבדק והן לגבי ערבויות הביצוע החברה רשמה הפרשה בגין הוצאות עמלת ערבויות הביצוע בלבד.

ביאור 26 - הכנסות (הוצאות) אחרות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017
	אלפי ש"ח
רווח (הפסד) מהחזר ביטוח בגין הסכם רמב"ם	900
רווח הון ממכירת רכוש קבוע	264
הפרשה לירידת ערך בגין הכנסה לקבל שנרשמה שנים קודמות	(1,895)
הכנסה בגין קיטון הפרשה לחילוט ערבויות בדק	382
קיטון בהכנסות לקבל ממכירת חברות מוחזקות, תביעות ביטוח ואחרות	(1,342)
	(1,691)

ביאור 27 - הפסד בגין ירידת ערך השקעות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2016
	אלפי ש"ח
הפרשה לירידת ערך בגין פקדונות לערבויות בנקאיים (1)	28,571
הפרשה בגין התחייבות לבדק	14,066
הפרשה לירידת ערך בגין הכנסות לקבל	13,477
הפרשה בגין בקשה לחילוט ערבות ביצוע	7,345
הפרשה לירידת ערך בגין השקעה פולין (2)	11,657
הפרשה לירידת ערך בגין השקעה מנרה (3)	8,822
הפרשה לירידת ערך בגין רכוש קבוע (4)	8,058
	91,996

(1) לפרטים נוספים בגין הפרשה לירידת ערך שנרשמה בגין פקדונות לערבויות בנקאיים ראה ביאור 3(ב).
(2) לפרטים נוספים בגין הפרשה לירידת ערך על ההשקעה בפולין ראה ביאור 10.
(3) לפרטים נוספים בגין הפרשה לירידת ערך שנרשמה בפרוייקט מנרה, ראה ביאור 21(י)(2).
(4) לפרטים נוספים בגין הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע, ראה ביאור 11.

ביאור 28 - פעילות החברה עד להקפאת ההליכים

א. הרכב:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2016
	אלפי ש"ח
הכנסות עד תקופת ההקפאה	705,873
עלויות עד תקופת ההקפאה	868,018
הפסד גולמי	(162,145)
הוצאות הנהלה וכלליות עד תקופת ההקפאה	32,565
הכנסות אחרות עד תקופת ההקפאה	16,432
הפסד תפעולי	(178,278)
הכנסות מימון	224
הוצאות מימון	12,076
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	839
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(189,291)
הטבת מס (מסים על הכנסה)	(14,282)
הפסד מפעילויות נמשכות	(203,573)
הפסד מפעילויות שהופסקו, נטו	(705)
סה"כ הפסד כולל לשנה	**(204,278)**

ביאור 29 - השפעת הסדר נושים על פעילות החברה

	ביאור	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח	
נכסים שנמחקו בעקבות הסדר הנושים:			
פקדונות בבנקים		26,345	
שיקים לפירעון		1,655	
לקוחות הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה		154,142	
חייבים ויתרות חובה		4,522	
נכסים בלתי מוחשיים		4,071	
			190,735
בניכוי - התחייבויות שנמחקו בעקבות הסדר הנושים:			
התחייבות לספקים ולנותני שירותים		152,528	
הוצאות לשלם		12,945	
התחייבות למוסדות ממשלתיים		14,117	
נכס פיננסי בגין מכירת חברה מוחזקת		8,300	
התחייבות לעובדים ומוסדות בגין עובדים		9,106	
אגרות חוב ואגרות חוב להמרה		278,804	
הפרשה בגין תביעות משפטיות		1,970	
השקעה בשותפויות – יציאה מאיחוד יחסי		3,133	
הלוואה בערבות מדינה		1,061	
			(481,964)
בתוספת – התחייבויות שנוצרו בעקבות הסדר נושים			
התחייבות הקבוצה לקופת הסדר הנושים		42,134	
			42,134
סה"כ השפעת הסדר נושים על פעילות החברה			**(249,095)**

ביאור 30 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על הקבוצה:

שיעור מס החברות בישראל, בשנת 2016 ובשנת 2017 הינו 25%.

ביום 5 בינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016 שבמסגרתו נקבע כדלקמן: שיעור מס החברות שנקבע בסעיף 126(א) לפקודה יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1 בינואר 2016.

ב. שומות מס סופיות:

בהתאם להסדר הנושים שנחתם בדצמבר 2016 (ראה ביאור 1(ג)), חברות הקבוצה לא ישאו בשום חיוב מס שהווצרותו או מקורו לפני תקופת הסדר הנושים ו/או מעצם הסדר הנושים. כל חיובי המס כאמור יחשבו חוב עבר של החברה שקדם למועד אישור הסדר הנושים. לפיכך, לחברה אין שומות מס הנחשבות כלא סופיות.

ביאור 30 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מסים על הכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות על הרווח הכולל:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים נדחים	650	14,282
	650	14,282

ד. מסים נדחים:

	מאזנים		דוחות על הרווח הכולל	
	ליום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	2016	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות מסים נדחים:				
רכוש קבוע	-	-	-	1,163
נכסים בחכירה מימונית	-	-	-	4,535
הכנסות נדחות	2,797	3,833	-	12,610
	2,797	3,833	-	18,308
נכסי מסים נדחים:				
הפסדים מועברים לצורכי מס	-	-	-	(22,396)
הטבות לעובדים	-	-	-	(53)
התחייבות בגין בדק	(1,628)	(1,980)	-	(1,980)
התחייבויות בגין חכירה מימונית	-	-	-	(4,566)
הפרשי עיתוי אחרים	(1,169)	(1,853)	-	(3,595)
	(2,797)	(3,833)	-	(32,590)
שינויים אשר נזקפו להון:				
הלוואות מצדדים קשורים	-	-	(650)	-
תנועה במסים נדחים			(650)	(14,282)
מסים נדחים, נטו	-	-		

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים לא שוטפים	2,797	3,833
התחייבויות לא שוטפות	(2,797)	(3,833)
	-	-

המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר
	2017
	אלפי ש"ח
א. השפעה על סעיפי דוחות על המצב הכספי:	
חייבים ויתרות חובה	178
לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	16
	194
זכאים ויתרות זכות (1)	1,131
התחייבות לספקים ולנותני שירותים	48
הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים (2)	6,392
	7,571

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017
	אלפי ש"ח
ב. השפעה על סעיפי רווח והפסד:	
עלויות אחרות	44
הוצאות הנהלה וכלליות	1,060
הוצאות מימון לצדדים קשורים (3)	344
	1,448

(1) ההתאם להחלטת בעלי המניות מחודש ספטמבר, כל אחד מבעלי המניות יהיו זכאים לתשלום מהחברה בגין דמי ניהול בסכום חודשי השווה לעלות העסקה של מנכ"ל בחברה בתוספת מע"מ כדין. דמי הניהול ישולמו מהחברה בהתאם ליכולת תזרימית של החברה, ובאופן שווה לכל צד. כל חלק שלא ישולם יירשם כחוב של החברה כלפי צדדים קשורים והוא לא יישא הפרשי ריבית והצמדה . החברה רשמה בדוחותיה התחייבות להוצאות בגין דמי ניהול החל מספטמבר 2017 בגובה של כ- 920 אלפי ש"ח. לפרטים בדבר הסכם דמי ניהול שנחתם לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 33(ב').

(2) לפרטים נוספים ראה ביאור 16.

(3) בנוסף סך של כ- 2,827 אלפי ש"ח הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד כנגד קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה.

(4) לעניין התקשרות עם חברה בבעלות בעלי השליטה בחברה במזכר הבנות לשיתוף פעולה בביצוע פרוייקט של מחיר למשתכן, ראה ביאור 21(י)(3).

ג. לתאריך המאזן הועמדו לחברה ערבויות על ידי צדדים קשורים בסך כ-18 מיליון ש"ח.

ביאור 32 - מגזרים עסקיים

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות.

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 2.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר. פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על הכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

ביאור 32 - מגזרים עסקיים (המשך)

הקבוצה פועלת בשני מגזרים עסקיים עיקריים: מגזר ביצוע פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים (להלן - נדל"ן למגורים) ופעילות יזום הבניה למגורים (להלן - "יזמות"). כמו כן, מגזרי פעילות אחרים כוללים את פעילות הקבוצה בנושא התחייבויות לבדק בהתאם להסדר הנושים. הפעילויות הנ"ל לא הגיעו בתקופת הדו"ח ו/או לא צפויות להגיע לכדי מגזר בר דיווח בתקופות דיווח הבאות ולכן מוצגות באחרים.

נתוני ההשוואה בגין מגזרים אינם מוצגים לאור העובדה שהחברה חתמה על הסדר נושים (לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ג)), בדצמבר 2016 לא נבחנו נתוני פעילות המגזרים על בסיס יחידות עסקיות ולפיכך לא הוצגו במסגרת הדוחות הכספיים נתונים על תיאור מגזרי הפעילות.

כמו כן, מגזרי פעילות אחרים כוללים את פעילויות הקבוצה בנושאי אנרגיה והשקעה בפולין. הפעילויות הנ"ל לא הגיעו בתקופת הדוח ו/או לא צפויות להגיע לכדי מגזר בר דיווח בתקופות הדיווח הבאות ולכן מוצגות באחרים.

א. כללי:

<u>שיקולי הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות:</u>

במסגרת מגזרי ביצוע העבודות קובצו יחד כל נתוני המגזרים המפיקים את הכנסותיהם מביצוע עבודות בניה. במסגרת מגזר היזמות למגורים קובצו נתוני כל המגזרים המפיקים הכנסותיהם מהקמה, מכירה ושיווק של ייזום פרויקטי דירות מגורים בישראל.

להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר זה:
הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים רגולטוריים וחוקיים דומים ומושפעים מסביבה כלכלית דומה.

בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

<u>בתחום הביצוע:</u>
- מהות הפרויקטים – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם בישראל.
- מהות תהליכי הבניה – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי הקמה ובניה דומים.
- סוג הלקוחות – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה אשר כוללת מזמיני עבודות של בניה למגורים.
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים – השיטות להגשת הצעות מחיר לכלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות.
- מהות הסביבה המפקחת – כל הפרויקטים כפופים לתקני בניה בטיחות וכן להוראות חוק רלוונטיים בתחום הבניה בישראל.

<u>בתחום הייזום של דירות מגורים</u>
- מהות הפרויקטים – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם יזמיים בישראל.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
- סוג הלקוחות – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים – השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק דומים.
- מהות הסביבה המפקחת – כל הפרויקטים כפופים ומפוקחים על ידי משרד הבינוי והשיכון וכן להוראות חוק רלוונטיים בתחום הבניה בישראל.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ למגזרים הינו בהתאם ל- IFRS 8.

נכסי המגזר לא כוללים מסים נדחים, שטרי הון ונגזרים פיננסיים מאחר שנכסים אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי.

ביאור 32 - מגזרים עסקיים (המשך)

התחייבויות המגזר לא כוללות מסים נדחים, התחייבות מסים שוטפים, הלוואות ונגזרים פיננסיים מאחר שהתחייבויות אלה מנוהלות על בסיס קבוצתי.

הוצאות הנהלה וכלליות מתייחסות לעלויות הנהלת החברה בכללותן, ולא ניתן להפרידן בין המגזרים השונים.

ב. הכנסות והוצאות לפי מגזרים עסקיים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
	נדל"ן למגורים	יזמות	אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות המגזר	327,694	27,611	-	355,305
רווח (הפסד) גולמי	19,185	1,566	(8,925)	11,826
הוצאות הנהלה וכלליות				(13,813)
הפסד תפעולי				(1,987)
הוצאות אחרות				(1,691)
הוצאות מימון, נטו				(8,799)
הטבת מס				650
הפסד מפעילות נמשכת לתקופה				**(11,827)**

ג. נכסים לפי מגזרים עסקיים:

להלן השווי הפנקסני של הנכסים והתוספות לרכוש של המגזרים - מסווגים לפי מגזרים עסקיים בהם הנכסים הנ"ל משמשים:

	שווי פנקסני שלנכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2017
	אלפי ש"ח
נדל"ן למגורים	74,996
יזמות	81,871
מגזרים אחרים	-
נכסים שלא יוחסו בין המגזרים	42,781
	199,648

להלן התחייבויות החברה - מסווגים לפי מגזרים עסקיים:

	ליום 31 בדצמבר 2017
	אלפי ש"ח
נדל"ן למגורים	57,292
יזמות	41,770
מגזרים אחרים	22,031
התחייבויות שלא יוחסו למגזרים	64,762
	185,855

ביאור 32 - מגזרים עסקיים (המשך)

ד. לקוחות עיקריים:

להלן פירוט לקוחות אשר ההכנסות מהעבודות שבוצעו עבורם הגיע ל-10% או יותר ממחזור ההכנסות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017
	%
לקוח א'	32
לקוח ב'	17
לקוח ג'	17
לקוח ד'	13

ביאור 33 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בהמשך לאמור בביאור 5, ביום 22 בפברואר 2018, נחתם הסכם למכירת מלוא זכויותיה של החברה באורתם וילאר ובפרויקט, במסגרתו הוסכם כי החברה לא תשמש כקבלן הביצוע של הפרויקט, תושב לחברה מלוא השקעתה באורתם וילאר כולל ריבית. התמורה בגין העסקה בגובה 4,125 אלפי ש"ח התקבלה במלואה למועד אישור הדוחות. החברה צופה לרשום רווח לפי מס בגין העסקה בגובה של כ- 3.39 מיליון ש"ח.

ב. ביום 21 במרץ 2018, חתמה החברה מול בעלי המניות הסכם הקובע כי כל אחד מבעלי המניות יהיה זכאי לתשלום בגין דמי ניהול מחודש ספטמבר 2017 . בדוחות הכספיים נעשתה הפרשה בגין הסכם זה כאמור בביאור 31(ב)(1).

ג. בתאריך 12 בינואר 2018, מונה מר ירון חיים למנכ"ל החברה, מר ירון חיים שימש עד ליום המינוי כסמנכ"ל ההנדסה של החברה. בתאריך 7 במרץ 2018 מונה מר צחי כהן לסמנכ"ל הכספים בחברה.

קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ ("החברה")

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("התקנות")

(בהתאם לסעיפי התקנות)

שם החברה	**קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ**
מספר חברה ברשם החברות	**51-401008-1**
כתובת	**רחוב משה שרת 28, ראשון לציון**
טלפון	**03-9537222**
פקסימיליה	**03-9628602**
כתובת דואר אלקטרוני	**main@ysbgroup.com**
תאריך הדוח	**31 בדצמבר 2017**
תאריך פרסום הדוח	**27 במרץ 2018**

1. **<u>תמצית דו"חות על הרווח הכולל לפי רבעונים (תקנה 10א)</u>**

להלן תמצית דוח רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	**2017**	**2017**	**2017**	**2017**
	אלפי ש"ח				
הכנסות מביצוע עבודות, מכירות ומתן שירותים	165,543	146,813	185,341	185,532	682,229
עלות ביצוע עבודות, מכירות ומתן שירותים	147,374	127,252	164,254	169,626	608,506
רווח גולמי	**18,169**	**19,561**	**21,087**	**14,906**	**73,723**
הוצאות הנהלה וכלליות	9,468	9,275	11,023	14,815	44,581
הוצאות מחקר ופיתוח	144	173	155	155	627
הכנסות אחרות, נטו	(135)	(85)	(155)	(2)	(377)
רווח מפעולות רגילות	**8,692**	**10,198**	**10,064**	**(62)**	**28,892**
הוצאות מימון	1,781	1,785	2,169	3,560	9,295
הכנסות מימון	(534)	(541)	(1,065)	(523)	(2,663)
הכנסות אחרות, נטו	597	182	-	(21)	758
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	2,711	990	(1,202)	1,701	4,200
רווח לפני מסים על הכנסה	**4,137**	**7,782**	**10,162**	**(4,779)**	**17,302**
מסים על הכנסה	1,715	1,899	2,327	(220)	5,721
רווח נקי	**2,422**	**5,883**	**7,835**	**(4,559)**	**11,581**
<u>רווח (הפסד) כולל אחר:</u>					
רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת	-	-	-	(421)	(421)
רווח בגין נכסים פיננסים זמינים למכירה	-	471	-	-	471
העברה לדוח רווח והפסד בגין מימוש נכסים זמינים למכירה	-	-	(471)	-	(471)
רווח (הפסד) כולל אחר	**-**	**471**	**(471)**	**(421)**	**(421)**
רווח (הפסד) כולל לשנה	**2,422**	**6,354**	**7,364**	**(4,980)**	**11,160**
רווח (הפסד) נקי מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	2,422	5,883	7,835	(4,559)	11,581
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	2,422	6,354	7,364	(4,980)	11,160
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-

2. **<u>שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)</u>**

בשנת הדיווח גייסה החברה הון וחוב על פי תשקיף מיום 30 בנובמבר 2017. לפרטים נוספים אודות תשקיף החברה ראו סעיף 1.3 לפרק א' לעיל (להלן בסעיף זה : "**תמורת ההנפקה**"). נכון למועד פרסום דוח זה, לא ביצעה החברה שימוש בתמורת ההנפקה למעט לצורך חלוקת הדיבידנד המותנה כמפורט בסעיף 1.4.1ג' לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה. נכון למועד פרסום הדוח, תמורת ההנפקה מופקדת (בניכוי הדיבידנד המותנה שחולק) בפיקדונות סולידיים.

3. **<u>רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה 11):</u>**

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואות
חברות בנות							
י.ש. האחים יעקובי בע"מ	רגילות	1,000	1 שקל חדש	130,588	100%	18,489	מסגרת אשראי שוטפת הנושאות ריבית שנתית בשיעור 2.56% לשנה

4. **<u>שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח (תקנה 12)</u>**

אין.

5. **<u>הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח (תקנה 13) (באלפי ש"ח):</u>**

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס מתואם לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017	רווח (הפסד) נקי מתואם לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017	רווח (הפסד) כולל אחר מתואם לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבל אצל התאגיד עד ליום 31.12.2017	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל התאגיד לאחר תאריך המאזן בגין שנת הדיווח	ריבית שהתקבלה/ נצברה אצלה תאגיד עבור שנת הדיווח	ריבית שהתקבלה/ נצברה אצל התאגיד עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן
י.ש אחים יעקובי בע"מ	18,959	13,007	12,890	13,000	---	458	102
מנוליד חירות מערכות בע"מ	11,890	7,995	7,845	---	---	---	---
פיקה תשתית עבודות פיתוח בע"מ	68	93	107	---	---	---	---
אריאל וימאזור בקרת תנועה וחניה בע"מ	9,219	6,998	6,957	---	---	---	---
גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ	7,022	5,381	5,389	---	---	---	---
אורתם סהר הנדסה בע"מ (*)	(4,202)	(4,202)	(4,202)	---	---	---	---

(*)תוצאות החברה הכלולה (50%) מוצגים לאחר התאמות, ראה ביאור 12 (ה) לדוחות הכספיים.

6. **<u>מסחר בבורסה (תקנה 20) -</u>**

לפרטים אודות הנפקת ניירות ערך של החברה, כפי שהונפקו בשנת הדיווח בהתאם לתשקיף החברה מיום 30 בנובמבר 2017, ראו תקנה 10ג לעיל וכן סעיף 1.3 לפרק א' לעיל.

7. **<u>תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)</u>**

להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) ששילמה החברה בשנת 2017 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה ובעלי עניין בחברה:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד ו/או בחברות בנות	שכר	בונוס	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	שירותים משרדיים	ריבית	דמי שכירות	אחר	
פיני יעקובי	יו"ר דירקטוריון	100%	45.05%	1,241[1]	246	-	131	-	-	-	-	-	1,115[2]	2,733
אמיר יעקובי	מנכ"ל ודירקטור	100%	30.03%	1,052[1]	164	-	115	-	-	-	-	-	984[3]	2,315
ציון ג'רסי	מנכ"ל מנוליד מערכות[4]	100%	---	919	580[5]	-	-	-	-	-	-	-	180*	1,679
זיו נוימן[6]	משנה למנכ"ל ומנהל עסקים ראשי	100%	---	684	364	-	-	-	-	-	-	-	360*	1,408
אבי חסין	סמנכ"ל כספים	100%	---	846	151[7]	-	-	-	-	-	-	-	150*	1,147
גבי קלמן[8]	מנכ"ל אורתם סהר היוצא[9]	100%	---	971	-								---	971
ירון חיים	מנכ"ל אורתם סהר[10] הנכנס	100%	---	1,069	107								---	1,176

1 כאמור בסעיף 8.2.1 לתשקיף, בסמוך לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית (30 בנובמבר 2017) חדלו בעלי השליטה מלהיות עובדים של החברה והתחילו להעניק לה שירותי ניהול.

2 מתוך ה- 1,115 אש"ח, סך של 107 אש"ח בגין עלויות ביטוח חיים כמפורט בסעיף 8.2.3 לתשקיף וכן הפרשה בסך של 1,008 אש"ח בגין עלות חודשי הסתגלות שמר פיני יעקובי זכאי להם בהתאם לתנאי התגמול אם וככל שכהונתו בחברה תסתיים כאמור בסעיף 8.2.1.2 לתשקיף.
יובהר כי העלות אינה כוללת עלות העסקת הנהג כאמור בסעיף 8.2.1.2 לתשקיף.

3 מתוך ה- 984 אש"ח, סך של 72 אש"ח בגין עלויות ביטוח חיים כמפורט בסעיף 8.2.3 לתשקיף וכן סך של 912 אש"ח בגין עלות חודשי הסתגלות שמר אמיר יעקובי זכאי להם בהתאם לתנאי התגמול אם וככל שכהונתו בחברה תסתיים כאמור בסעיף 8.2.1.2 לתשקיף.
יובהר כי עלות אינה כוללת עלות העסקת הנהג כאמור בסעיף 8.2.1.2 לתשקיף.

4 לעניין זה יצוין, כי למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי ה"ה פיני יעקובי, אמיר יעקובי וציון ג'רסי, כל אחד מבעלי השליטה (במישרין לרבות באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאות) וציון ג'רסי מחזיק בכ-13.33% מבית קפה בעיר חולון.

5 הבונוס של ציון ג'רסי כולל סך של 300 אש"ח בגין שנת 2016 אשר הופרש בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017 כמפורט בסעיף 8.1 לתשקיף.

6 החל את כהונתו ביום 1 במאי 2017.

7 הבונוס של אבי חסין כולל סך של 60 אש"ח בגין שנת 2016 אשר הופרש בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017 כמפורט בסעיף 8.1 לתשקיף.

8 החל את כהונתו ביום 1 במאי 2017 וסיים ביום 12 בינואר 2018. לפרטים אודות תנאי העסקתו בחברה ראה סעיף 8.1.6 לתשקיף 2017.

9 חברה מוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה (בשרשור סופי).

10 כיהן כסמנכ"ל הנדסה עד ליום 12 בינואר 2018 ובאותו מועד החל את כהונתו כמנכ"ל אורתם סהר.

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)								תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד ו/או בחברות בנות	שכר	בונוס	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	שירותים משרדיים	ריבית	דמי שכירות	אחר		
תומר יעקובי[11]	מנהל פרויקט	100%	---	354	2								---		356
יוסי יעקובי[12]	מנהל פרויקט	100%	---	319	2	---	---	---	---	---	---	---	---		321
צח יעקובי[13]	מנהל פרויקט	100%	---	396	3	---	---	---	---	---	---	---	---		399
הילה יעקובי[14]	עוזרת מנכ"ל	50%	---	216	3	---	---	---	---	---	---	---	---		219
שי יעקובי[15]	אחראי אדמיניסטרציה אזור דרום	100%	---	367	95	---	---	---	---	---	---	---	---		462
רינה יעקובי[16]	נשיאת החברה ואחראית תרומות	---	---	245	-	---	---	---	---	---	---	---	---		245
ידע מ.י טק בע"מ[17]	---	---	---	-	-	---	---	---	---	---	---	---	---	2,368	2,368

* מענק הסתגלות (לפרטים עבור ציון ג'רסי ראו סעיף 7.3 להלן; לפרטים עבור זיו נוימן ראו סעיף 7.1 להלן; לפרטים עבור אבי חסין ראו סעיף 7.2 להלן)

<u>להלן פרטים נוספים בקשר עם נושאי המשרה הבכירה בחברה המפורטים בטבלה שלעיל:</u>

7.1 **זיו נוימן** - מכהן כמשנה למנכ"ל ומנהל עסקים ראשי בהיקף משרה מלאה (100%). זכאי לשכר חודשי בסך של 60 אלפי ש"ח ברוטו (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ-82 אלפי ש"ח). בנוסף זיו זכאי לתנאים המפורטים להלן: טלפון נייד, רכב מנהלים (החברה נושאת במלוא עלויות אחזקתו לרבות מס הכנסה בגין שווי השימוש בהם); החברה נושאת בדמי חבר לשכת עוה"ד של זיו וכן תבטח אותו בביטוח אחריות מקצועית; 24 ימי חופשה בשנה, ימי הבראה ומחלה בהתאם לקבוע בהסכם; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וכן הפרשה לקרן השתלמות; החזר הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת מילוי תפקידו, כנגד הצגת קבלות. בכפוף לעמידה בתנאי סף המפורטים בסעיף 8.2.2.2(ג) לתשקיף החברה מיום 29 בנובמבר 2017 (נושא תאריך 30 בנובמבר 2017)[18], זיו יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 2% מ"הרווח לפני מס" (החל מהשקל הראשון) כהגדרתו בסעיף 8.2.2.2(ג) להלן ובלבד שסכום המענק השנתי לא יעלה על סך של 800 אלפי ש"ח. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה. כל צד יהיה רשאי להפסיק את ההתקשרות על פי הסכם העסקה בהודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 60 יום מראש. בתום תקופת ההודעה המוקדמת יהיה זכאי זיו למענק השווה ל-4 משכורות חודשיות ככל וסיום יחסי

---

11 בנו של פיני יעקובי. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו בחברה כמנהל אזור תשתיות דרום החל מיום 1.9.2017 ראה סעיף 8.2.4 לתשקיף.

12 בנו של אמיר יעקובי. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו בחברה כמנהל אגף פרויקטים מיוחדים –אלקטרומכאניקה החל מיום 1.9.2017 ראה סעיף 8.2.4 לתשקיף.

13 בנו של אמיר יעקובי. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו בחברה כמנהל אגף אחזקות תשתיות ומבנים החל מיום 1.9.2017 ראה סעיף 8.2.4 לתשקיף.

14 בתו של פיני יעקובי. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתה בחברה כרכזת רגולציה ועניינים עסקיים החל מיום 1.9.2017 ראה סעיף 8.2.4 לתשקיף.

15 אחיהם של פיני ואמיר יעקובי. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.2.4 לתשקיף. לעניין זה יצוין, כי הבונוס ניתן לו עד חודש אוגוסט 2017 (קרי, לפני הפיכת החברה לחברה ציבורית) באופן שסך של כ-34 אלפי ש"ח שולם עד ליום 30 ביוני 2017 והיתרה שולמה בחודש אוגוסט 2017.

16 אימם של פיני ואמיר יעקובי. לעניין זה יצוין, כי עד להפיכת החברה לחברה ציבורית, גב' רינה יעקובי כיהנה כנשיאת החברה ואחראית תרומות, ועם הפיכת החברה לחברה ציבורית חדלה מעיסוקיה אלה, וביום 9 בינואר 2018 מונתה כדירקטורית בחברה.

17 למיטב ידיעת החברה הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (בשרשור סופי) של מר פיני יעקובי המעניקה שירותים לחברה כאמור בסעיף 8.2.6 לתשקיף.

18 פורסם ביום 29 בנובמבר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-111663) (לעיל ולהלן: "**תשקיף 2017**").

עובד מעביד התרחש לפני תום שנה ממועד העסקתו בחברה, או למענק השווה ל 6 משכורות ככל וסיום יחסי עובד מעביד התרחש לאחר 30.4.2018 (היינו, לאחר תום שנה ראשונה ממועד העסקתו בחברה)

7.2 **אבי חסין** - מכהן כסמנכ"ל כספים בחברה בהיקף משרה מלאה (100%). זכאי לשכר חודשי בסך של 45 אלפי ש"ח ברוטו (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ-57 אלפי ש"ח). בנוסף אבי זכאי לתנאים המפורטים להלן: טלפון נייד ורכב מנהלים (החברה נושאת בעלויות אחזקתם למעט מס הכנסה בגין שווי השימוש בהם (החל מחודש אוקטובר 2017 מס הכנסה בגין שווי השימוש ברכב יגולם)); 22 ימי חופשה בשנה, 10 ימי הבראה בשנה וימי מחלה על פי דין; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וכן הפרשה לקרן השתלמות. החל מחודש אוקטובר 2017 אבי יהיה זכאי לשכר חודשי בסך של 50 אלפי ש"ח (עלות מעביד תסתכם לסך של כ-66 אלפי ש"ח). בכפוף לעמידה בתנאי סף המפורטים בסעיף 8.2.2.2(ג) לתשקיף 2017, אבי יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 0.5% מ"הרווח לפני מס" (החל מהשקל הראשון) כהגדרתו בסעיף 8.2.2.2(ג) לתשקיף 2017 ובלבד שסכום המענק השנתי לא יעלה על סך של 200 אלפי ש"ח. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה. כל צד יהיה רשאי להפסיק את ההתקשרות על פי הסכם העסקה בהודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 90 יום מראש. במקרה של סיום כהונה אבי יהיה זכאי למענק השווה ל- 3 משכורות חודשיות.

7.3 **ציון ג'רסי** - מכהן כמנכ"ל מנוליד מערכות בהיקף משרה מלאה (100%). זכאי לשכר חודשי בסך של 60 אלפי ש"ח ברוטו (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ-79 אלפי ש"ח). בנוסף ציון זכאי לתנאים המפורטים להלן: טלפון נייד ורכב מנהלים (החברה תישא בעלויות אחזקתם לרבות מס הכנסה בגין שווי השימוש בהם); 24 ימי חופשה בשנה, ימי הבראה וימי מחלה על פי דין; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וכן הפרשה לקרן השתלמות; החזר הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת מילוי תפקידו, כנגד הצגת קבלות. בכפוף לעמידה בתנאי סף[19], ציון יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 3.5% מ"הרווח לפני מס"[20] (החל מהשקל הראשון) של מנוליד מערכות וכן ל-1% מ"רווח לפני מס" (החל מהשקל הראשון) המאוחד של חברות בנות המוחזקות על ידי מנוליד מערכות ובלבד שסכום המענק השנתי הכולל והמצטבר בגין שני הרכיבים האמורים לא יפחת מסך של 100 אלפי ש"ח ולא יעלה על סך של 800 אלפי ש"ח (היינו, ציון יהיה זכאי למענק מינימלי שנתי בסך של 100 אלפי ₪.

7.4 **גבי קלמן** - עד ליום 12.1.2018 כיהן כמנכ"ל אורתם סהר בהיקף משרה מלאה (100%), וממועד זה הסתיימו יחסי עובד ומעביד. בגין תקופת העסקתו בחברה גבי היה זכאי לשכר חודשי בסך של 85 אלפי ש"ח ברוטו ובלבד כי עלות מעביד לא תעלה על 113 אלף ₪. בנוסף גבי היה זכאי לתנאים המפורטים להלן: עיתון, טלפון נייד, רכב מנהלים (אורתם סהר נשאה בכל ההוצאות הקבועות והמשתנות לרבות מס הכנסה בגין שווי השימוש ברכב); 24 ימי חופשה בשנה, 12 ימי הבראה וימי מחלה על פי דין; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וכן הפרשה לקרן השתלמות.

7.5 **ירון חיים** - עד ליום 12.1.2018 כיהן כסמנכ"ל הנדסה באורתם סהר בהיקף משרה מלאה (100%)ובאותו מועד החל לכהן כמנכ"ל אורתם סהר (במקומו של גבי קלמן, המנכ"ל היוצא). זכאי לשכר חודשי בסך של 67 אלפי ש"ח ברוטו (עלות מעביד חודשית מסתכמת לסך של כ-83 אלפי ש"ח). בנוסף ירון זכאי לתנאים המפורטים להלן: טלפון נייד, רכב מנהלים (אורתם סהר תישא בכל ההוצאות הקבועות והמשתנות וב-50% משווי השימוש ברכב); 24 ימי חופשה בשנה, ימי הבראה וימי מחלה על פי דין; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וכן הפרשה לקרן השתלמות. ירון יהיה זכאי לבונוס שנתי בהיקף של עד 6 משכורות ולא פחות מ-100,000 ש"ח בשנה. החלטה בדבר גובה הבונוס תתקבל על ידי דירקטוריון אורתם סהר

---

19 "**תנאי סף**" לעניין זה משמעם – (1) מבחן הרווח - אם מנוליד מערכות תציג בדוח הכספי של שנת התגמול הרלוונטית רווח לפני מס גבוה מ-8 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של מנוליד מערכות; (2) מבחן יכולת הפירעון - במהלך השנה הקלנדרית הרלוונטית, מנוליד מערכות תעמוד באופן מלא בתנאי הפירעון של הלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאיים, למעט חוב שמיוחס באופן ספציפי לפרויקטים חדשים ו/או קיימים (Non-Recourse, היינו ללא זכות חזרה ללווה וללא ערבות החברה האם).

20 "**רווח לפני מס**" לעניין זה משמעו - רווח של מנוליד מערכות או חברות בנות המוחזקות על ידה (לפי העניין) בשנה הרלוונטית לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של מנוליד מערכות או חברות המוחזקות על ידה (לפי העניין) לאותה שנה, לפני מענקים לנושאי משרה בחברה כשהרווח לפני מס של מנוליד מערכות מחושב בניכוי רווחים בגין דיבידנדים שחולקו מחברות בנות המוחזקות על ידי מנוליד מערכות.

8. **<u>השליטה בתאגיד (תקנה 21א)</u>**

ה"ה פיני יעקובי ואמיר יעקובי הינם אחים ובעלי השליטה בחברה, ופועלים בעצה אחת ביחס לאחזקותיהם במניות החברה מכוח הסכם בעלי מניות מיום 27 בנובמבר 2017, אשר עיקריו תוארו בסעיף 3.5 לתשקיף 2017. בסה"כ מחזיקים בעלי השליטה בחברה במניות המהוות כ-75.08% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בחברה (כ-75.08% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא).

9. <u>עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)</u>

9.1 למיטב ידיעת החברה, מפורטים להלן פרטים (גם אם בדרך של הפניה) ביחס לכל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר התאגיד התקשר בה במהלך שנת 2017 או במועד מאוחר לסוף שנת 2017 ועד למועד הגשת הדוח התקופתי או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח התקופתי:

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		עסקאות עם בעלי שליטה לפי סעיף 270(4) לחוק החברות		
1.	החלטות דירקטוריון ואסיפה כללית מיום 28 בנובמבר 2017	התקשרות החברה עם כל אחד מה״ה פיני ואמיר (לרבות באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאות) בהסכמים חדשים לקבלת שירותי ניהול בתפקיד יו״ר דירקטוריון פעיל וכמנכ״ל החברה	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מעצם היותם צד להתקשרויות האמורות	לפרטים ראה סעיף 8.2.1 לתשקיף 2017
2.	החלטות דירקטוריון והאסיפה הכללית מיום 28 בנובמבר 2017	לפרטים אודות הכללתם של בעלי השליטה בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן מתן כתבי פטור ושיפוי לבעלי השליטה ראה סעיף 8.4 לתשקיף 2017 וכן סעיף 19.4 להלן.	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מעצם היותם מוטבים על פי ההחלטות הנ״ל	לפרטים ראה סעיף 8.4 לתשקיף 2017 המובא בדוח זה בדרך של הפניה וכן סעיף 19.4 להלן.
	החלטת ועדת הביקורת (גם בכובעה כועדת תגמול) מיום 25 במרץ 2017 והחלטת הדירקטוריון מיום 27 במרץ 2017	הכללת הגב׳ רינה יעקובי בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן מתן כתבי פטור ושיפוי לגב׳ רינה יעקובי (אשר כפופים לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה).	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מעצם היות אימם, גב׳ רינה יעקובי, מוטבת בהחלטות הנ״ל	לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים המפורסמים במקביל לדוח מידי זה
		עסקאות אחרות		
1.	---	התחייבות לתיחום פעילות של בעלי השליטה אשר ניתנה לחברה ללא תמורה.	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מעצם היותם צד להסדר תיחום הפעילות	לפרטים ראה סעיפים 6.1.4 ו- 8.2.2 לתשקיף החברה המובא בדוח זה בדרך של הפניה
2.	---	במהלך העסקים הרגיל של החברה, התקשרו חברות הקבוצה בהסכמי מימון לשם מימון פעילותן העסקית. במסגרת ההסכמים האמורים, בעלי השליטה העמידו ללא תמורה, לחברות האמורות, ערבויות אישיות כלליות, מוגבלות בסכום או בלתי מוגבלות בסכום, לטובת צדדים שלישיים כאמור להבטחת אשראים מכל סוג שהוא, אשר ניתנו או יינתנו בעתיד לחברות הבנות על ידי הגורמים המממנים. לפרטים אודות הערבויות האמורות ראו סעיף 8.2.3 לתשקיף 2017. הערבויות כאמור הינן למלא החיובים הנערבים ואינן מוגבלות בזמן. לעניין זה יצוין, בהתאם למפורט בסעיף 8.2.3 לתשקיף 2017, החברה פועלת להסרת הערבויות האישיות אשר	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מעצם היותם צד לערבויות	לפרטים ראה סעיף 8.2.3 לתשקיף 2017 המובא בדוח זה בדרך של הפניה

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		הועמדו על ידי בעלי השליטה בחברה, כאשר נכון למועד פרסום דוח זה הוסרו מרבית הערבויות האישיות של בעלי השליטה ביחס לערבויות האישיות הנותרות החברה פועלת להסרתן אם כי אין כל ודאות כי אלו יבוטלו. לאור העובדה כי בעלי השליטה העמידו ערבויות אישיות כמפורט לעיל, החברה ערכה פוליסות ביטוח חיים לכל אחד מבעלי השליטה, הממומנים על ידי החברה בעלות שנתית כוללת בסך של כ-150 אלפי ש"ח (להלן: "**פוליסות הביטוח**"). למיטב ידיעת החברה, המוטבים בפוליסות הביטוח הינם הבנקים להם הועמדו ערבויות כמפורט לעיל. עם ביטול כל הערבויות כאמור לעיל או אי חידושן, החברה תפסיק לממן את פוליסות הביטוח האמורות והן תמומנה על ידי בעלי השליטה במישרין והמוטבים בפוליסות הביטוח ישתנו לפי בחירתם של בעלי השליטה.		
.3	החלטות דירקטוריון והאסיפה הכללית מיום 28 בנובמבר 2017	לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של קרוביהם של בעלי השליטה (ילדיהם ואחיהם) בחברה ראה סעיף 8.2.4 לתשקיף 2017.	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מעצם היות קרוביהם צד להתקשרות עם החברה	לפרטים ראה סעיף 8.2.4 לתשקיף 2017 המובא בדוח זה בדרך של הפניה
.4	ביחס לגמול בלבד ישיבות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מימים 20 בפברואר 2018 ו-21 בפברואר 2018, בהתאמה	לפרטים אודות סיום כהונתה של רינה יעקובי, אימם של בעלי השליטה, כנשיאת החברה ואחראית תרומות ראה סעיף 8.2.5 לתשקיף 2017. כמו כן, לפרטים אודות מינויה של גב' יעקובי כדירקטורית בחברה ואישור גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה ראה דיווח מיידי מיום 22 בינואר 2018 (מס' אסמכתא 01-2018-014583) המובא בדוח זה בדרך של הפניה	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מעצם היות אימם צד להתקשרות עם החברה	לפרטים ראה סעיף 8.2.5 לתשקיף 2017 וכן דיווח מידי מיום 22 בינואר 2018 (מס' אסמכתא 01-2018-014583) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה
.5	---	לפרטים אודות מתן שירותים על ידי חברה בבעלות ידע מ.י.טק בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות של מר פיני יעקובי המעניקה לחברה שירותי הדרכה וייעוץ בתחום המערך הארגוני, ניהול ענף הבטיחות ואספקת כח אדם, ראה סעיף 8.2.6 לתשקיף 2017. לפרטים אודות סך התשלומים ששולמו לידע מ.י.טק בשנת 2017 ראה תקנה 21 לעיל.	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מעצם היות חברה בבעלות ובשליטה מלאות של פיני יעקובי צד להתקשרות עם החברה	לפרטים ראה סעיף 8.2.6 לתשקיף 2017 המובא בדוח זה בדרך של הפניה
.7	---	לפרטים אודות התקשרות החברה עם בעלי השליטה בהסכם למכירת מניות קרדיט שופ ראה סעיף 8.2.7 לתשקיף 2017	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מעצם היותם צד להתקשרות האמורה	לפרטים ראה סעיף 8.2.7 לתשקיף 2017 המובא בדוח זה בדרך של הפניה

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
.8	---	לפרטים אודות התקשרות החברה עם בעלי השליטה בהסכמים מותנים למכירת מקרקעין וכן התקשרות בהסכם שכירות ראה סעיף 8.2.7 לתשקיף 2017. לעניין זה יצוין, כי כניסתם לתוקף של ההסכמים הנ"ל הותנתה (בנוסף להפיכת החברה לחברה ציבורית, תנאי אשר התקיים) גם בקבלת מכתבי החרגה מבנקים כאשר נכון למועד פרסום דוח זה התקבלו מכתבי החרגה מ-3 בנקים מתוך ארבעה. לעניין זה יצוין, כי הצדדים פועלים לקבלת מכתב ההחרגה האחרון.	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מעצם היותם צד להתקשרויות האמורות	לפרטים ראה סעיף 8.2.8 לתשקיף 2017 המובא בדוח זה בדרך של הפניה
.9	---	החברה נוהגת לתרום מידי שנה לארגון חסדי יוסף ע"ש יוסף יעקובי זצ"ל (בין היתר) שהינו ארגון שהוקם על ידי בעלי השליטה והגב' רינה יעקובי, אימם של בעלי השליטה, ע"ש אביהם של בעלי השליטה. חברי הארגון (לרבות בעלי השליטה ומספר עובדים של החברה) פועלים בו בהתנדבות מלאה ללא שכר. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח תקופתי זה.	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מעצם העובדה שהארגון הוקם על ידם ועל ידי אימם	לפרטים ראה סעיף 8.2.8 לתשקיף 2017 המובא בדוח זה בדרך של הפניה וכן סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

10. **<u>החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה תקנה 24(א)</u>**

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ראה דיווח אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 7 בינואר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-001902) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

11. **<u>הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים (תקנה 24א) למועד פרסום הדוח:</u>**

הון רשום	1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א
הון מונפק ונפרע	133,193,700 מניות רגילות מנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א

12. **<u>מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)</u>**

לפרטים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בדצמבר 2017 (אסמכתא 2017-01-113265) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

13. **<u>הדירקטורים של התאגיד (המכהנים נכון למועד פרסום דוח זה) (תקנה 26)</u>**

שם:	פיני יעקובי	אמיר יעקובי	רינה יעקובי	גדעון אלטמן	מיכל כספי-שפירא	צבי איציק	אופיר פינס-פז
תפקיד:	יו"ר דירקטוריון	דירקטור ומנכ"ל	דירקטורית	דירקטור	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
מספר זיהוי:	058024605	023026636	063410013	054989769	022215792	023803471	057152449
תאריך לידה:	10.6.1963	21.8.1967	7.3.1943	17.11.1957	23.11.1965	17.12.1968	11.7.1961
מען להמצאת כתבי בי-דין:	כחל 4, להבים	חלמונית 1, עומר	רחוב הנטקה 36, חיפה	רחוב ארבל 37, ראשון לציון	רחוב התות 1, רמות השבים	אבא הילל סילבר 12, רמת גן	אהבת ציון 27, תל-אביב
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	2007	2007	2018	2018	2018	2018	2018
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	וועדת מאזן	ועדת ביקורת, ועדת גמול, ועדת מאזן	ועדת ביקורת, ועדת גמול, ועדת מאזן	ועדת ביקורת, ועדת גמול, ועדת מאזן
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	לא	כן	כן	כן
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	לא	לא	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית

שם:	פיני יעקובי	אמיר יעקובי	רינה יעקובי	גדעון אלטמן	מיכל כספי-שפירא	צבי איציק	אופיר פינס-פז
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	כן. מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד יו"ר הדירקטוריון באמצעות חברה הנמצאת, למיטב ידיעת החברה, בשליטתו ובבעלותו המלאה.	כן. מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד מנכ"ל החברה באמצעות חברה הנמצאת, למיטב ידיעת החברה, בשליטתו ובבעלותו המלאה.	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	הנדסאי חשמל בית הספר בשמת	השכלה תיכונית	השכלה תיכונית	בוגר כלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן ; מוסמך – מנהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן	בוגרת מדעי המדינה – אוניברסיטת תל אביב ; רישיון בשמאות מקרקעין.	מוסמך במנהל עסקים (התמחות במימון) – אוניברסיטת בן גוריון ; בוגר בחשבונאות ומנהל עסקים (התמחות במימון) – המכללה למנהל ;	בוגר יחסים בינ"ל - האוניברסיטה העברית ; מוסמך מדיניות ציבורית – אוניברסיטת תל-אביב ; קורס דירקטורים – המרכז הבין תחומי הרצליה ; שר הפנים (2005) ; שר המדע התרבות והספורט (2006) ;
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור בחברות בנות של החברה.	מנכ"ל החברה, מ"מ יו"ר חברת מנוליד חרות מערכות בע"מ, ודירקטור בחברות בנות של החברה.	נשיאת החברה ואחראית תרומות ; נשיאת החברה ואחראית תרומות - מנוליד - חירות מערכות בע"מ ; פעילות למען הקהילה - עמותת חסדי יוסף ע"ש יוסף יעקובי זצ"ל (ע"ר).	סמנכ"ל בכיר, ראש החטיבה המסחרית וחבר הנהלה - בנק לאומי לישראל בע"מ ; יועץ עסקי לחברות – עצמאי ; דירקטור – בנק לאומי ארה"ב ; דירקטור – בנק לאומי דרום אמריקה ; יו"ר דירקטוריון –	ניהול אגף נדל"ן ותשתיות - בנק דיסקונט לישראל בע"מ.	מנכ"ל קבוצת נץ בע"מ ; מנכ"ל נץ ארה"ב ח.י בע"מ ; יו"ר דירקטוריון נ. מלונות בע"מ (עד שנת 2017) ; מנכ"ל משותף מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ (עד שנת 2016) ;	ראש מכון לשלטון מקומי באוניברסיטת תל-אביב ; מרצה מהחוץ למדיניות ציבורית ; יו"ר הועד המנהל של בית לוחמי הגטאות (עד 2016) ; יו"ר איגוד ההתעמלות בישראל (עד 2016) ;

שם:	פיני יעקובי	אמיר יעקובי	רינה יעקובי	גדעון אלטמן	מיכל כספי-שפירא	צבי איציק	אופיר פינס-פז
				קבוצת א. דורי בע"מ; דירקטור - איי.אי.אס. החזקות בע"מ.			
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	אורלג אחים יעקובי בע"מ, אורלג פסגות יזמות בע"מ, אריאל וימאזור בקרת תנועה וחניה בע"מ, גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ, ד.ט גרין נט השקעות בע"מ, די אנד אי פיתוח ויישום בע"מ, דקל תשתיות (2001) בע"מ, י. אנד. בי עומד נכסים בע"מ, י.אנד.בי השקעות ונכסים (2015) בע"מ, י.ש. אחים יעקובי בע"מ, ליד בקרה בע"מ, מובילאב בע"מ, מנוליד חירות מערכות בע"מ, מנוליד חירות אחזקות בע"מ, מנוליד חירות פרויקטים בע"מ, מנולינקס סיסטמס בע"מ, ניהול מרכז הנגב בע"מ, פ.י.י הילה בע"מ, פאי א.י. 2011 יזמות	אורלג אחים יעקובי בע"מ, אורלג פסגות יזמות בע"מ, אריאל וימאזור בקרת תנועה וחניה בע"מ, גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ, , די אנד אי פיתוח ויישום בע"מ, דקל תשתיות (2001) בע"מ, י. אנד. בי עומד נכסים בע"מ, י.אנד.בי השקעות ונכסים (2015) בע"מ, י.ש. אחים יעקובי בע"מ, ליד בקרה בע"מ, מובילאב בע"מ, מנוליד חירות מערכות בע"מ, מנוליד חירות אחזקות בע"מ, מנוליד חירות פרויקטים בע"מ, פאי א.י. 2011 יזמות בע"מ, פיקה יזמות ונכסים בע"מ, פיקה תשתיות – עבודות פיתוח בע"מ.	----	יו"ר דירקטוריון חברת פרידנון שירותים לוגיסטיים בע"מ ואיי.אי.אס. החזקות בע"מ, וכן כדירקטור חיצוני בחברות אורד בע"מ וקבוצת אחים נאוי בע"מ.	כספי - שפירא בע"מ וגזית-גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, וכן דירקטורית חיצונית בחברות אטראו שוקי הון בע"מ וברנמילר אנרג'י בע"מ.	נץ ארה"ב ח.י בע"מ וחברות בנות פרטיות שלה בארץ ובארה"ב; נץ ארהב - קרן נדלן"ן בע"מ; נץ מלונות בע"מ (עד סוף שנת 2017); מלונות אפריקה ישראל בע"מ וחברות בנות שלה (עד סוף שנת 2017); שרונה שרותי מלונאות בע"מ; אסים החזקות בע"מ; צהוב עולה השקעות (2009) בע"מ; צ.צ.א נכסים בע"מ; וורטון פרופרטיס בע"מ.	אוריין ש.מ. בע"מ (יו"ר); גרין סנטר בע"מ; או. פי. ראדא בע"מ.

שם:	פיני יעקובי	אמיר יעקובי	רינה יעקובי	גדעון אלטמן	מיכל כספי-שפירא	צבי איציק	אופיר פינס-פז
	בע"מ, פיקה יזמות ונכסים בע"מ, פיקה תשתיות – עבודות פיתוח בע"מ, פרץ לוזון האחים יעקובי בע"מ, קרדיט שופ בע"מ.						
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אחיו של אמיר יעקובי, בעל השליטה	אחיו של פיני יעקובי, בעל השליטה	אמם של ה"ה פיני יעקובי ואמיר יעקובי, בעלי השליטה	לא	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לעניין המספר המזערי:	לא	לא	לא	כן	כן	כן	לא

14. **<u>נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)</u>**

שם:	זיו נוימן	אבי חסין	שני אל גד	ציון ג'רסי
מספר זיהוי:	025465824	013886477	033302589	024864332
תאריך לידה:	18.8.1973	15.11.1968	2.2.1977	15.2.1970
תאריך תחילת כהונה:	1.5.2017	18.1.2011	15.6.2017	1.6.2006

שם:	זיו נוימן	אבי חסין	שני אל גד	ציון ג'רסי
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	משנה למנכ"ל ומנהל עסקים ראשי	סמנכ"ל כספים	יועצת משפטית ומזכירת חברה	מנכ"ל מנוליד מערכות
האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא
השכלה:	בוגר במשפטים – המסלול האקדמי המכללה למנהל; עו"ד מוסמך	בוגר במנהל עסקים – המסלול האקדמי המכללה למנהל; מוסמך במשפטים – אוניברסיטת בר אילן; רו"ח מוסמך	בוגרת משפטים (LLB) - המסלול האקדמי של המכללה למנהל; בוגרת מנהל עסקים (BA) - המסלול האקדמי של המכללה למנהל; מוסמכת משפטים (LLM) - אוניברסיטת תל אביב; השתלמות תעודה בנושא יישוב סכסוכים – גישור ובוררות (המכון להשתלמות עורכי דין של לשכת עורכי הדין בישראל ואונ' בר אילן); פרקטיקום גישור (מכון גבים, 2013), קורס גישור (מכון נווה צדק, 2004).	השכלה תיכונית
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	שותף בכיר ומנהל מחלקה מסחרית בלוי, מי-דן – משרד עורכי דין	סמנכ"ל הכספים של הקבוצה	עו"ד במשרד לוי מידן ושות'; עו"ד במשרד גיל מור ושות'; מגשרת במרכז לגישור ודיאלוג בקהילה רעננה בהתנדבות.	מנכ"ל אריאל וימאזור בקרת תנועה וחניה בע"מ

15. **מורשי החתימה העצמאיים של התאגיד (תקנה 26ב)**
נכון למועד הדוח, מורשי החתימה העצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הם ה"ה פיני יעקובי ואמיר יעקובי, בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון החברה ודירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה.

16. **רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)**
שם: קוסט פורר גבאי את קסירר, ארנסט אנד יאנג
מען: רחוב דרך מנחם בגין 144, תל אביב

17. **שינויים בתזכיר ו/או בתקנון (תקנה 28)**
תקנון החברה נכנס לתוקף בד בבד עם הצלחת הנפקת ניירות הערך של החברה בהתאם לתשקיף החברה. לפרטים נוספים בקשר עם תקנון החברה ראו פרק 4 לתשקיף 2017.

18. **המלצות והחלטות הדירקטוריון (תקנה 29)**

חלוקת דיבידנד או ביצוע חלוקה
ביום 28 בנובמבר 2017 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למבחנים הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, חלוקת דיבידנד בסך של עד שליש מתוך תמורת ההנפקה, היינו עד סך של 33 מיליון ש"ח, אשר מותנת בהנפקת המניות על פי תשקיף החברה וברישומן למסחר של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**התנאים המתלים**" ו-"**הבורסה**", בהתאמה). ביום 30 בנובמבר 2017 התקיים המכרז הציבורי למניות החברה לפיו החברה הקצתה ביום 4 בדצמבר 2017, 33,193,700 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ. בתמורה לסך של 2.76 ש"ח למניה אחת ובתמורה כוללת בסך של כ-91,614 אלפי ש"ח. ביום 5 בדצמבר 2017 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה. לפיכך התנאים המתלים לחלוקת הדיבידנד האמור התקיימו. ביום 19 בדצמבר שולם הדיבידנד כאמור, בסכום כולל של 30,232,822 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בדצמבר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-113826) שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך הפנייה.

שינוי ההון הרשום או המונפק
לפרטים בדבר הגדלת ההון הרשום של החברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 3 בדצמבר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-112851) שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
לפרטים בדבר שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה ראו תקנה 10ג' לעיל, וכן סעיף 1.3 לפרק א' לעיל.

שינוי תזכיר או תקנון
ראו תקנה 28 לעיל.

פדיון ניירות ערך בני פדיון
אין.

פדיון מוקדם של אגרות חוב
אין.

עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענין בו
אין.

החלטות האסיפה הכללית שהתקבלו שלא בהתאם להמלצת הדירקטורים
אין.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת
לפרטים בדבר החלטות אסיפה כללית מיוחדת של החברה בקשר עם מינוי דירקטורים חיצוניים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 בפברואר 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-012948) שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
לפרטים בדבר דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת של החברה בקשר עם מתן כתבי פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים המכהנים בחברה (לרבות הגב' רינה יעקובי) ראה דוח המיידי המפורסם במקביל לדוח זה.

19. **<u>החלטות החברה (תקנה 29א)</u>**

19.1 <u>אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות</u>

אין

19.2 <u>פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות</u>

אין.

19.3 <u>עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות</u>

הפרטים הנדרשים על פי תקנה זו ובכלל זה עסקאות חריגות (כהגדרתן בחוק החברות) עם נושאי משרה בחברה הטעונות אישור לפי סעיף 270(1) לחוק החברות פורטו כבר בדוח זה לעיל.

19.4 <u>מתן התחייבות לפטור והתחייבות לשיפוי</u>

ביום 28 בנובמבר 2017 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה, מתן התחייבות לפטור (להלן: "**כתב הפטור**") לנושאי המשרה שכיהנו באותה עת בחברה (עליהם נמנים גם בעלי השליטה בחברה) וכן לנושאי משרה בחברות מוחזקות של החברה. בהתאם לכתב הפטור ובכפוף להוראות סעיפים 259[21] ו-263[22] לחוק החברות וכל הוראת דין שתבוא במקומם, החברה תתחייב לפטור את נושאי המשרה שכיהנו אותה עת בחברה מראש מכל אחריות כלפיה בלבד בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות) בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

ביום 28 בנובמבר 2017 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה, מתן התחייבות לשיפוי (להלן: "**כתב השיפוי**") לנושאי המשרה שכיהנו באותה עת בחברה (עליהם נמנים גם בעלי השליטה בחברה) וכן לנושאי משרה בחברות מוחזקות של החברה. בהתאם לכתב השיפוי ובכפוף להוראות הדין, החברה תתחייב לשפות את הדירקטורים בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מאלה (להלן: "**ההתחייבות לשיפוי**"): (א) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה כפי שתהיינה בעתיד מעת לעת; (ב) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו תחזיק החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין.
בכל הנוגע לחבויות כספיות שתוטלנה על הדירקטורים לטובת אדם אחר על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט) (להלן: "**חבויות כספיות**"), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לאירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי.
יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים ונושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת). עם זאת, למען הסר ספק, יצוין כי החברה לא תידרש לשלם לנושא משרה סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו לו או עבורו או במקומו בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

---

21 סעיף 259 לחוק החברות קובע:
"(א) חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אם נקבעה הוראה לכך בתקנון.
(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה."

22 סעיף 263 לחוק החברות קובע:
"לא יהיה תוקף להוראה בתקנון, המתירה לחברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, להוראה בתקנון או להחלטת דירקטוריון המתירה לשפות נושא משרה, או להוראה בתקנון הפוטרת נושא משרה מאחריות כלפי החברה, בשל כל אחד מאלה:
(1) הפרת חובת אמונים, למעט לעניין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כאמור בסעיף 261(2) [לחוק החברות];
(2) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;
(3) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;
(4) קנס או כופר שהוטל עליו."

לפרטים נוספים בדבר כתב השיפוי כאמור, ראו סעיף 8.4.3 לתשקיף 2017.

לעניין זה יצוין, כי בימים 25 במרץ 2018 ו-27 במרץ 2018 אישרו חברי ועדת הביקורת (גם בכובעה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה מתן כתבי פטור, שיפוי והכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה (לרבות גב' רינה יעקובי). מתן כתבי הפטור והשיפוי וההכללה בפוליסת הביטוח כאמור, כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

19.5 <u>ביטוח דירקטורים ונושאי משרה</u>

ביום 28 בנובמבר 2017 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (להלן: "**האסיפה**") את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (להלן: "**פוליסת הביטוח**"). באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה להכליל בפוליסת הביטוח נושאי המשרה שכיהנו נכון למועד כאמור בחברה (עליהם נמנים גם בעלי השליטה בחברה). בנוסף נכללו בפוליסת הביטוח נושאי משרה בחברות מוחזקות של החברה.
לפרטים נוספים אודות הביטוח כאמור ראו סעיף 8.4.1 לתשקיף 2017.

<u>27 במרץ 2018</u>
תאריך

_____
קבוצת אחים יעקובי (וא.אס.בי) בע"מ

שמות החותמים	**תפקידם**
פיני יעקובי	יו"ר דירקטוריון
אמיר יעקובי	מנכ"ל החברה ודירקטור