



דוח שנתי ליום 31 בדצמבר 2020

פרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח הדירקטוריון ואפקטיביות הבקרה הפנימית

פרק ג' - דוחות כספיים

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד



פרק א - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

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

חלק שני - מידע אחר

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

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

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

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

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

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

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

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") פועלת, באמצעות חברות בנות (החברה וחברות הבנות יקראו להלן ביחד: "הקבוצה") בעיקר בתחומי ההנדסה האזרחית, תשתיות, קבלנות, ייזום נדל"ן ותעשייה.

1.2 פעילות החברה והתפתחות עסקיה

1.2.1 כללי

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

1.2.2 תחומי הפעילות של הקבוצה נכון למועד הדוח

הקבוצה החלה את פעילותה בשנת 2003 אגב איגודן של חברות בנות בתחום פעילות התשתיות והקמת חברות נוספות בתחומי הפעילות הנוספים של החברה (תעשייה ונדל"ן יזמי למגורים). נכון למועד הדוח, מבצעת הקבוצה מגוון רחב של פרויקטים ופעילויות משיקות ו/או משלימות ופועלת בשלושה תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה והכל כמפורט להלן (להלן ביחד: "תחומי הפעילות"):

1.2.2.1 תחום תשתיות (להלן: "תחום תשתיות") - תחום הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית בתחומים מגוונים והקמת תשתיות ומבנים בישראל, ובכלל כך תכנון וביצוע של סלילת כבישים, בניית גשרים מנהרות, הקמת מחלפים, בניה למגורים, בניה מוסדית, עבודות גיאוטכניות וכדומה. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות חברות בנות כמפורט להלן: (א) אורון תשתיות ובנייה (ג.י.) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%), המתמחה בתחום ההנדסה האזרחית ועוסקת בתכנון וביצוע כבישים, עבודות עפר, תשתיות תת-קרקעיות של מים, ביוב, תקשורת וחשמל, תחנות שאיבה; (ב) המגורים (ב.ר.) בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה מלאה (בשרשור סופי), המתמחה בתחום הבניה למגורים (להלן: "המגורים"). (ג) שורה בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 100%, המתמחה בהובלת פרויקטים של תכנון וביצוע עבודות הנדסיות במגוון רחב של תחומים, ובכלל כך הנדסה אזרחית ובניין, עבודות ימיות וגשרים, ביצוע בטונים ומנהרות, מבני ציבור, תעשייה ומסחר (להלן: "שורה"); (ד) פמקו הנדסה בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 100%, המתמחה בביצוע עבודות גיאוטכניות מורכבות, ובכלל כך קידוחים לניטור איכות מים, מינהור, התקנת פיאזומטרים וקידוחי ניסיון (להלן: "פמקו"); (ה) המתועשת בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 100%, המתמחה בתחום ההנדסה התעשייתית, ובכלל כך בתכנון והקמת מבנים לוגיסטיים, מבני אחסון, מרכזי מסחר, אחסנה, מבני תעשייה ומבני פלדה (להלן: "המתועשת"). (ה) לפרטים אודות שינוי מבנה שערכה החברה במהלך שנת 2020 בקשר עם חברות בתחום התשתיות ראו סעיף 3.9 להלן.

תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל (להלן: "תחום הנדל"ן היזמי למגורים") - תחום הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ), חברה בת בשליטת החברה המוחזקת למועד הדוח בשיעור של 100% (להלן: "אורון נדל"ן"). לפרטים אודות השלמת רכישת מלוא הונה המונפק והנפרע של אורון נדל"ן בחודש דצמבר 2020, ראו סעיף 5.15 להלן.

תחום התעשייה (להלן: "תחום התעשייה") - תחום הכולל יצור ושיווק בטון לתעשיית הבנייה, יצור ושיווק חומרי מחצבה לתחום הסלילה והבטון, יצור ואספקה של תערובות אספלט לכבישים וכן שירותי הובלת חומרים (אגרגטים בתפזורת ובטון). בתחום פעילות זה, הקבוצה פועלת באמצעות חברת אורון תעשיות 18 בע"מ (להלן: "אורון תעשיות"), אשר הוקמה כחלק מהליך שינוי מבנה שערכה החברה בתחום זה, במסגרתו מוזגו במהלך שנת 2018 מספר חברות בנות בבעלות מלאה של החברה לאורון תעשיות 18 בע"מ.

סינרגיה בתחומי הפעילות בהם עוסקת הקבוצה

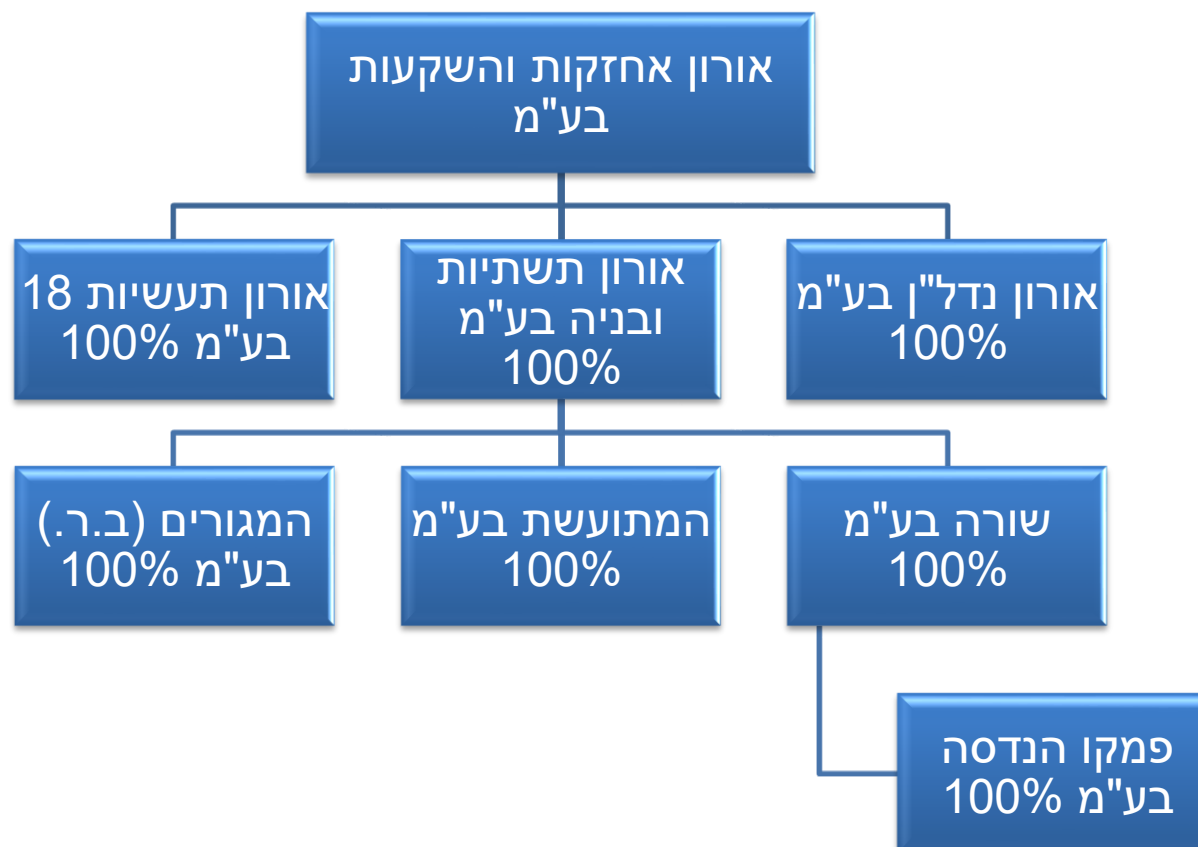
למועד הדוח פועלת הקבוצה בתחומי פעילות המשלימים אחד את השני, באופן שעשוי להעניק לקבוצה ערך מוסף ויתרון תחרותי בהתמודדות במכרזים בפרויקטים שונים. בנוסף, העובדה שתחומי פעילותה מבוזרים בענף הבנייה והתשתיות מסייעת לקבוצה להציג חוסן פיננסי ולהפחית את חשיפתה לסיכונים הגלומים במסגרת הענף הבודד, באופן שמאפשר צמצום אי הוודאות בפעילותה של הקבוצה. בנוסף, הקבוצה הינה קבלן מבצע בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, דבר המעניק לקבוצה גמישות תפעולית וניהולית המאפשרת יכולת תמרון להגיב לתמורות בשווקים ולהתמודד עם התחרות. גישת החברה כאמור לעיל באה לידי ביטוי ביכולת של הקבוצה לבצע באופן עצמאי את הפרויקטים בהם היא מעורבת, הן מבחינת ביצוע באמצעות החברות הקבלניות, הן מבחינת הידע, הניסיון הנצבר וכוח האדם המיומן של הקבוצה והן מבחינת חומרי הגלם באמצעות חומרי המחצבה, מפעלי הבטון והאספלט. יכולתה של הקבוצה כאמור מפחיתה את התלות בצדדים שלישיים ומעניקה לחברה את היכולת להתמודד באופן מיטבי עם התחרות בענפים בהם היא פועלת.

השליטה בחברה והתחייבות לתיחום פעילות

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

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

להלן תרשים מבנה האחזקות של החברה בתאגידים מהותיים נכון למועד דוח זה¹:



¹ לפרטים אודות שינוי מבנה שערכה החברה במהלך שנת 2020 בקשר עם חברות בתחום התשתיות ראו סעיף 3.9 להלן.

1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה 1.4

1.4.1 במהלך השנתיים האחרונות ולמועד הדוח לא חלו שינויים בהון החברה.

1.4.2 לפרטים אודות שינויים עיקריים בהחזקות בעלי עניין בחברה בשנתיים האחרונות ראו: (א) ביחס לשנת 2019 - דיווח מיידי מיום 5.11.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-094572) בדבר קיטון בהחזקות מיטב דש השקעות בע"מ, דיווח מיידי מיום 26.11.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-102051), בדבר הפיכת הפניקס אחזקות בע"מ לבעלת ענין בחברה מכח החזקות, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה; (ב) ביחס לשנת 2020 - דיווחים מיידיים מיום 9.3.2020 (אסמכתאות מס': 2020-01-022758 ו- 2020-01-019771) בדבר הפיכת רידינג קפיטל בע"מ לבעלת ענין בחברה מכח החזקות ובדבר כך שמיטב דש השקעות בע"מ חדלה מלהיות בעלת ענין בחברה מכח החזקות.

1.5 חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות 1.5

1.5.1 במהלך השנתיים האחרונות ועד לסמוך למועד הדוח לא חילקה החברה דיבידנד, למעט כמפורט להלן:

מועד ההחלטה	מועד החלוקה בפועל	סכום החלוקה בש"ח
24.8.2020	16.9.2020	10,000,000
22.03.2021	11.04.2021	5,000,000

1.5.2 ביום 19 במאי 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנדים, לפיה בכל שנה יחולק עד 50% מהרווח הנקי השנתי לאחר מס מפעילות נמשכת בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה, בכפוף לעמידתה בהתחייבויות פיננסיות לרבות על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') (ככל שתהיינה במועד החלוקה) ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. בשים לב למדיניות החלוקה של החברה, המבוססת על רווח שנתי נקי, למועד הדוח מגבלות החלוקה שהחברה התחייבה להן כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') עולות בקנה אחד עם מדיניות החלוקה.

1.5.3 במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') נקבעו מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד - לפרטים ראו באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020. כמו כן, חברות הקבוצה התחייבו לעמידה בהתחייבויות פיננסיות העלולות להשפיע על יכולתן של חברות הקבוצה לחלק דיבידנדים לחברה. לפרטים בדבר התחייבויותיה המהותיות ראה ביאור 15 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020.

1.5.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, מסתכמת לסך של כ- 135 מיליון ש"ח. בהתחשב באמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה במסגרת מגבלות החלוקה כאמור, יתרת העודפים אשר חלוקתם לא תפר את אמות המידה הפיננסיות כאמור, עומדת על כ- 53 מיליון ש"ח, נכון ליום 31.12.2020.

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

2.1.

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018-2020 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2018					ליום 31 בדצמבר 2019					ליום 31 בדצמבר 2020					
מאוחד	התאמות למאוחד	תחום תעשייה	תחום נדל"ן יזמי למגורים	תחום תשתיות	מאוחד	התאמות למאוחד	תחום תעשייה	תחום נדל"ן יזמי למגורים	תחום תשתיות	מאוחד	התאמות למאוחד	תעשייה	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות	
693,888	--	107,178	119,319	467,391	879,607	--	107,553	236,479	535,575	877,323	--	143,383	198,290	535,650	הכנסות מחיצוניים
--	(44,168)	18,404	--	25,764	--	(127,784)	18,710	-	109,074	--	(72,055)	15,911	-	56,144	הכנסות בין מגורים ²
693,888	(44,168)	125,582	119,319	493,155	879,607	(127,784)	126,263	236,479	644,649	877,323	(72,055)	159,294	198,290	591,794	סה"כ הכנסות
--	(44,168)	--	25,764	18,404	--	(127,784)	--	109,074	18,710	--	(72,055)	--	56,143	15,912	עלויות המהוות הכנסות תחום אחר
636,279	(4,957)	113,137	92,785	435,314	795,194	(1,588)	109,588	101,062	586,132	773,964	(3,734)	125,992	115,994	535,712	עלויות אחרות
636,279	(49,125)	113,137	118,549	453,718	795,194	(129,372)	109,588	210,136	604,842	773,964	(75,789)	125,992	172,137	551,624	סך עלויות
52,232	(4,957)	12,444	616	34,213	75,041	1,626	16,674	21,074	35,667	100,885	3,734	33,302	23,679	40,170	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
5,377	--	--	154	5,223	9,327	--	--	5,268	4,104	2,474	--	--	2,474	--	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

ליום 31 בדצמבר 2018					ליום 31 בדצמבר 2019					ליום 31 בדצמבר 2020					
מאוחד	התאמות למאוחד	תחום תעשייה	תחום נדל"ן יזמי למגורים	תחום תשתיות	מאוחד	התאמות למאוחד	תחום תעשייה	תחום נדל"ן יזמי למגורים	תחום תשתיות	מאוחד	התאמות למאוחד	תעשייה	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות	
756,569	32,831	130,326	249,019	344,393	983,672	25,707	141,791	447,381	368,793	1,008,938	32,064	133,178	433,028	410,668	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר
606,456	120,943	52,494	181,725	251,294	824,543	129,650	64,670	375,618	254,605	840,509	130,994	59,594	367,118	282,803	סך התחייבויות

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

2.1.2. הסבר התפתחויות שחלו - להסברים לגבי ההתפתחויות שחלו בעיקרי נתונים המפורטים לעיל ראו את הסברי הדירקטוריון בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2020 המצורף כפרק ב' לדוח זה.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

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

פרמטר	2020	2019
שיעור צמיחת תמ"ג	(2.4)	3.5%
עלייה (ירידה) בשיעור האינפלציה	(0.69)	0.6%
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)	1,311	1,343
שיעור עליית מדד תשומות הבניה	0.52	1.1%
שיעור ריבית	0.1	0.25%

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

למועד הדוח, בהתאם להערכות מצב הנערכות על ידי החברה באופן שוטף, ובשים לב לכך שענף הבנייה הוכרז בשלב כענף המהווה "מפעל חיוני" באופן שמתאפשרת המשך עבודה בפרויקטים השונים של הקבוצה ללא שינויים מהותיים, לא אותרה וכן לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה ובכלל כך על איתנותה ועל יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה.

התחזית המקרו-כלכלית בחטיבת המחקר של בנק ישראל³ כוללת חלוקה לשני תרחישים, האחד המתייחס לשליטה על התפשטות נגיף הקורונה והיקף התחלואה במשק והשני המתייחס לשליטה נמוכה על התפשטות הנגיף כאמור. על פי ההערכות בתרחיש הראשון התוצר בשנת 2020 צפוי להתכווץ בכ-5%, וזאת תחת ההנחה שלא צפויים סגרים נרחבים נוספים או השבתה משמעותית של הפעילות הכלכלית. על פי תרחיש זה, ההערכות הן שהצמיחה בשנת 2021 צפויה להיות יחסית גבוהה וצפויה לעמוד על כ-6.5%. הובהר בהקשר זה, שרמת הפעילות הממוצעת לאורך שנת 2021 תהיה נמוכה בכ-5% ביחס למגמה שטרם המשבר. בהתייחס לאינפלציה, ההערכות הן שבארבעת הרבעונים הבאים צפויה האינפלציה צפויה להסתכם בכ-0.3%, ובמהלך שנת 2021 היא צפויה להסתכם בכ-0.6%.

מנגד, בתרחיש השני, תחת ההנחה כי השליטה בהתפשטות הנגיף תהיה נמוכה יותר, ההערכות הן שהתוצר בשנת 2020 צפוי להתכווץ בכ-6.5%, כאשר בשנת 2021 ההערכות הן שהצמיחה תסתכם בכ-1.0% בלבד.

³ <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forecast1020h.aspx>, אוקטובר 2020.

תחת תרחיש זה ההערכות הן שרמת הפעילות הממוצעת בשנת 2021 תהיה נמוכה בכ-11.5% מהמגמה שאפינה את טרום המשבר. בהתייחס לאינפלציה תחת תרחיש זה, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הבאים צפוי להסתכם בכ-(-0.2%) ובמהלך שנת 2021 הוא צפוי להסתכם בכ-0.1%.

תחזית אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר⁴ מציגה שני תרחישים נפרדים, אשר תלויים בהתפתחויות הבריאותיות במשק, כאשר בתרחיש הראשון והמרכזי ההערכות הן כי המשק יצמח בשיעור של 4.6% בשנת 2021 ובתרחיש השני, המיוחסת לו ההסתברות נמוכה יותר, נכללת החמרה בריאותית במשק וההערכה היא שהצמיחה באותה שנה תסתכם ב-1.9% בלבד.

יודגש, בין היתר על רקע העובדה שמדובר באירוע שסביבותיו וההתמודדות עימו משתנים באופן שוטף ואינם בשליטת החברה, כי המשך התפשטות הנגיף והטלת מגבלות נוספות עלולים להשפיע על פעילות החברה בהמשך, בין השאר, ככל שתוטלנה מגבלות שתפגענה ברציפות פעילותה של החברה בשל אפשרות של מניעת עבודות באתרי עבודה, היעדרות מהותית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות, עיכוב קבלת חומרי גלם באתרי החברה, ובהתאם לעיכוב בקצב התקדמות של פרויקטים. בנוסף, מגבלות כאמור עלולות להוביל למיתון חריף שיכול לפגוע בהיקפי רכישת דירות ובזמינותו של אשראי בתנאים נוחים. בהתאם, עוקבת החברה אחר התפתחויות בקשר עם התפשטות הנגיף, בוחנת ומפקחת אחר השלכות פוטנציאליות על פעילותה העסקית באופן שוטף.

2.2.2. תשתיות ובניה בישראל

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

2.2.3. תעשייה, כריה וחציבה

לפרטים ראו סעיף 4.1.1 להלן.

2.2.4. שוק הנדל"ן למגורים בישראל

לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1.3 להלן.

2.2.5. מדיניות ממשלה

תחום התשתיות וענף הנדל"ן מושפעים מתקציב המדינה, השקעות המדינה בתשתיות, ובכלל כך בפיתוח התחבורה והכבישים (לפרטים ראו גם סעיף 3.1.2 להלן), ממדיניות שיווק קרקעות של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), מקצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, מדיניות מיסוי וכיו"ב. מדיניות כאמור משפיעה על היקף הפרויקטים ועל הביקוש וההיצע לדירות מגורים. יצוין בהקשר זה יצוין כי בשנים האחרונות שווקו על ידי רמ"י קרקעות רבות בענף הנדל"ן למגורים במסגרת תכניות "מחיר למשתכן", מגמה אשר הרחיבה את הזדמנויות החברה בתחום הנדל"ן היזמי והגדילה את היקפי פעילות החברה בתחום זה (כאשר למעוד הדוח לחברה 4 פרויקטים מהותיים מאוד בתחום זה ואשר החברה זכתה בהם במסגרת מכרזים בפרויקטים של "מחיר למשתכן" - ראו סעיף 5.8 להלן).

⁴ <https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/development-and-income-forecast-corona> מעודכן ליום 19.1.2021

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

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

תחום התשתיות

מידע כללי על תחום הפעילות

3.1

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

3.1.1

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

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

פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת על ידי החברות אורון תשתיות והמגורים כמפורט בסעיף 1.2.2.1. לפרטים אודות תהליך רה ארגון שהחברה מבצעת בין חברות הקבוצה בתחום התשתיות במהלך החל מהרבעון הרביעי של שנת 2020, ראו סעיף 3.9 לדוח.

למועד הדוח הפעילות בתחום זה מול המגזר הציבורי מאופיינת לרוב בפרויקטים המוצעים לביצוע באמצעות הליך של מכרז פומבי הכפוף לעמידה בתנאי סף הנדסיים, מקצועיים, פיננסיים וסיווג קבלני הכלולים במכרז או בהליך של מיון מוקדם (Pre-Qualification) (להלן ובהתאמה: "**המכרז**" ו-"**הליכי מכרז**"). המכרז כולל את תנאי ההתקשרות המלאים מול מזמין העבודה לרבות חוזה ההתקשרות, תיאור ומאפייני ההזמנה, כתב כמויות, מפרטים טכניים, והתקנים הנדרשים לביצוע הפרויקט. למועד הדוח, במרבית הפרויקטים פועלת הקבוצה באמצעות חברות בשליטתה כמפורט לעיל, וכקבלן מבצע ראשי המעניק את השירותים עבור המזמין. מול המגזר הפרטי, בעיקר בתחום הבניה למגורים, הפעילות מאופיינת בפרויקטים הנמסרים לחברה על ידי יזמים פרטיים, בהתאם למוניטין שנצבר לחברה ולניסיונה ותנאי ההתקשרות נקבעים במסגרת משא ומתן (לרוב, לאחר הליך של פניה לקבלת הצעת מחיר) בתנאים מקובלים כמפורט להלן.

מבנה תחום הפעילות והשינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

3.1.2

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

המכרזים וההתקשרויות של החברה הינם, לרוב, מכרזים והתקשרויות לביצוע מסוג "מכרזי כמויות" (בהם המכרז כולל תכנון מפורט לביצוע והקבלן מגיש למזמין חשבוניות תקופתיות בגין העבודה שבוצעה על ידו בהתאם לאבני דרך שנקבעו במכרז) וכן מסוג "תכנון וביצוע" (DB - Design and Build) (להלן: "**DB**")

המאופיינים בחוזה סטנדרטי וכללי המטיל את האחריות על התכנון המפורט וביצוע הפרויקט על הקבלן שזכה במכרז, ובכפוף לאישור המזמין לתכנון המפורט. מכרזים והתקשרויות מסוג "תכנון וביצוע" למעשה מפחיתים את הסיכונים של מזמין העבודה וכן צפויים להפחית את כמות השינויים שיהיו במהלך הפרויקט. כפועל יוצא, התמורה במכרז מסוג "תכנון וביצוע" הינה תמורה 'פאושלית' ומשולמת לקבלן בהתאם לעמידה באבני דרך שנקבעו בתכנון הפרויקט.

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

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

למיטב ידיעת החברה, במהלך שנת 2020 פרסמה הממשלה עדכון לתוכנית הרב שנתית לפיתוח התשתיות בישראל שפורסמה בחודש פברואר 2019. התכנית כוללת רשימה של פרויקטי תשתית שעלות הקמתם כל אחד מהם כ- 100 מיליון ש"ח ויותר, שהינם בביצוע או ברישוי של משרדי הממשלה, יחידות הסמך והחברות הממשלתיות שבאחריותם. תכנית התשתיות כוללת 207 פרויקטים בעלות כוללת של 196 מיליארד ש"ח⁵. יחד עם זאת, יודגש כי בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את השפעת התוכנית כאמור על היקף פעילותה ועל סיכוייה לזכות במכרזים.

בהקשר זה יצוין כי למיטב ידיעת החברה, נתיבי ישראל פועלת על פי תוכנית עבודה רב שנתית⁶ לשנים 2017-2021 אשר כלולים בה פרויקטי פיתוח בהיקף כולל של קרוב ל-40 מיליארד ש"ח⁷. תוכנית העבודה הרב שנתית כאמור כוללת מגוון התמחויות ותחומים (אשר לא כולם נוגעים במישרין לפעילות החברה בתחום), ובכלל כך פרויקטים לפיתוח תשתיות כבישים (תקציב הפרויקטים בתכנית הרב שנתית הוא כ-13.4 מיליארד ש"ח), פרויקטי פיתוח חדשים רכבתיים הכוללים בעיקר תכנון מסילות (תקציב הפרויקטים בתכנית הרב שנתית הוא כ-9.3 מיליארד ש"ח) ופרויקטים תומכי תחבורה ציבורית הכוללים נתיבי תחבורה ציבורית, צירי

⁵ לפרטים ראו בהודעת משרד הממשלה בקישור הבא: https://www.gov.il/he/departments/news/spoke_book030219, אשר אליה מצורפת התכנית.

⁶ לפרטים ראה גם באתר נתיבי ישראל www.iroads.co.il. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת מנהל האתר להכללת האמור להלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

⁷ כאמור בתכנית, אומדני הפרויקטים הינם אומדנים ראשוניים. מרבית הפרויקטים הרשימה טרם סיימו תכנון, על כן האומדנים מבוססים על הערכות ראשוניות בלבד.

העדפה לתחבורת ציבורית, תשתיות תחבורה ציבורית במגזרי מיעוטים וכיו"ב (תקציב הפרויקטים בתכנית הרב שנתית הוא כ-3.5 מיליארד ש"ח). יחד עם זאת בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את השפעת התוכנית כאמור על היקף פעילותה ועל סיכוייה לזכות במכרזים.

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

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

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

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

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

החברות אורון תשתיות ובניה בע"מ (לשעבר גילי ויואל), שורה, פמקו, המתועשת והמגורים מסווגות אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרים להם לבצע את הפרויקטים בתחום הבניה והתשתיות בהם מעורבת הקבוצה כמפורט בטבלה שלהלן.

שם חברת הבת	סמל	תיאור	קבוצת סיווג	סיווג ⁸	תוקף
אורון תשתיות ובניה בע"מ	100	ענף ראשי בניה	ג	*5	31.12.2021
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	*5	
	240	הנחת קווי תקשורת	א	3	
	260	ביצוע קווי מים, ביוב, וניקוז	ב	*5	
	270	קווי חשמל צנרת וכבלים ומערכות תאורת כבישים	א	4	
	300	גשרים	ג	*5	
	500	מערכות אלקטרו מכאניות בתחנות שאיבה	ב	*4	
שורה	100	ענף ראשי בניה	ג	*5	31.12.2021
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	3	
	300	גשרים	ג	*5	
פמקו	120	כלונסאות מיקרופייל וקירות סלארי	א	1	31.12.2021
	400	נמלים, עבודות ימיות	ג	1	
המגורים	100	ענף ראשי בניה	ג	5	31.12.2021
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	5	
	260	ביצוע קווי ביוב, ניקוז ומים	ב	5	
המתועשת ⁹	100	ענף ראשי בניה	ג	5	31.12.2021

* קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות בתוקף עד 31.12.2021 לעניין זה יצוין, כי אורון תשתיות ובניה וכן חברת שורה הינן קבלן מוכר מזה שנים רבות כאשר התוקף מוארך מעת לעת. "קבלן מוכר" הינו קבלן שעמד בקריטריונים המפורטים שנקבעו על ידי הועדה הבין משרדית למסירת עבודות לקבלנים וקיבל את האישור המתאים ממנהלת רישום קבלנים מוכרים, ואשר שמו כלול ברשימת הקבלנים המוכרים לעבודות ממשלתיות בענפים 100 (בניה), 200 (כבישים פיתוח ותשתיות) בסיווגים ג-3, ג-4 וג-5. מעמד של "קבלן מוכר" מאפשר לקבלן להשתתף במכרזים של משרדי הממשלה, בכפוף

⁸ יצוין, כי סיווג מס' 5 הינו היקף ביצוע כספי בלתי מוגבל בסכומו בעוד סיווג מס' 1 הינו היקף ביצוע כספי הנמוך ביותר באותו ענף.
⁹ בנוסף לסיווג המצויין בטבלה, לחברת המתועשת סיווג 4 לביצוע עבודות ממשלתיות.

לכך שהקבלן יעמוד בתנאי סף שנקבעו להשתתפות בהליך הנוגע לעניין¹⁰. נכון למועד הדוח אורון תשתיות ובניה ושורה עומדות בכל התנאים הנדרשים לשם קבלת תעודה זו. הקבוצה פועלת להארכת תוקף תעודת קבלן מוכר בסמוך למועד הפקיעה.

3.1.3.4. **תקינה** - חברות הבנות בתחום התשתיות מחזיקות בהסמכה לפי תקני ISO רלוונטיים לתחומי פעילותן ומבצעות בקורות הנדרשות על פי התקנים כאמור.

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

3.1.3.6. **הוראות בטיחות בעבודה** - ביצוע פרויקטים בתחום התשתיות מחייב עמידה בכללי הבטיחות והגהות המתחייבים על פי פקודת הבטיחות עבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות על פיה. בעת האחרונה ניכרת הגברת הפיקוח והביקורת בהיבטי בטיחות. לקבוצה יש מחלקת בטיחות וממוני בטיחות האמונים על כללי הבטיחות בקבוצה ומספקים ייעוץ ופיקוח בהיבטים אלו לחברות הקבוצה. בנוסף, בכל פרויקט של הקבוצה ממונה מנהל עבודה אשר אחראי, בין היתר, לניהול הבטיחות בפרויקט וכן עוזר בטיחות המסייע למנהל העבודה בתחום זה.

3.1.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

3.1.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום התשתיות הינם כמפורט להלן: (א) קיומם של תנאי סף מקצועיים גבוהים כגון רישיונות, היתרים וסיווגים קבלניים מתאימים לביצוע הפרויקטים ודרישות להוכחת ניסיון בביצוע פרויקטים מורכבים ברמה המקצועית; (ב) ביחס לפרויקטים המוזמנים על ידי משרדי ממשלה נדרש כתנאי מוקדם אישורים נוספים כגון "קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות", "קבלן רשום" וכו' אשר קבלתם נבחנת מידי שנתיים על ידי הגופים הרלוונטיים; (ג) דרישה לעמידה בתנאי סף מינימאליים במכרזים כגון ניסיון עבר, הון עצמי מינימאלי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, היקפי ביצוע מינימאליים וותק וניסיון מוכח בתחומים ספציפיים ובביצוע פרויקטים מורכבים לרבות היקפי

¹⁰ 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.

פרויקטים מינימאליים בהתאם לסוג המכרז והפרויקט; (ד) איתנות פיננסית והיכולת להעמיד ערבויות בהתאם לדרישות המכרז; (ה) במכרזים שאינם כפופים לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 (כגון מכרזי PPP) קיימים חסמי כניסה לא פורמליים כגון מונוטיון, ותק, ניסיון ויכולות פיננסיות.

להערכת החברה, חסם היציאה העיקרי בתחום התשתיות הינו אחריות הניתנת על ידי הקבוצה כקבלן מבצע בקשר עם איכות הביצוע וטיב (בהתאם לתקופות האחריות שניתנות בחוזי העבודה עם מזמיני העבודה, לרוב עד 5 שנים) אשר לרוב מגובות במתן ערבויות בנקאיות הניתנות למזמין העבודה. ערבות הביצוע הינה לרוב בשיעור של 2.5% עד 7% מהיקף העבודה וערבות טיב שהינה לרוב בשיעור של 2% עד 5% מהיקף העבודה.

3.1.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים אודות התחרות בתחום התשתיות ראו סעיף 3.12 להלן.

3.1.7. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 3.8 להלן.

3.2. מוצרים ושירותים

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

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

3.3. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

3.3.1. להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה (במאוחד) הנובעות מקבוצת שירותים דומה, ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד) כאמור (באלפי ש"ח) בכל אחת מהשנים 2018 עד 2020 :

שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)			הכנסות			
2018	2019	2020	2018	2019	2020	
48%	46.6%	50.7%	334,502	410,313	445,351	תשתיות ללא בניה למגורים
19%	14%	10%	132,889	125,262	90,299	בנייה למגורים

3.3.2. להלן יובאו נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שבצועם הושלם במהלך השנים 2019 ו-2020 אשר נזקפו לדוח רווח והפסד (באלפי ש"ח)¹¹:

הכנסות לקבל ליום 31.12.2020	פרויקטים שהסתיימו בשנת 2020			פרויקטים שהסתיימו בשנת 2019			תשתיות ללא בניה למגורים בנייה למגורים
	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	
38,521	6.74%	30,441	451,605	8%	20,635	252,186	
135	13.4%	20,350	151,113	5%	2,669	54,356	

3.3.3. להלן יובאו נתונים מצרפיים ליום 31 בדצמבר 2020 אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע בשנים 2018 עד 2020 (באלפי ש"ח):

תחום התשתיות	מס' פרויקטים בביצוע			הכנסות מצטברות עד לתום שנת (ביחס לפרויקטים בביצוע ב-31.12.2020 של אותה שנה)			הכנסות צפויות ליום 31 בדצמבר 2020	סה"כ הכנסות מצטברות בפועל בשנת 2020 וצפויות	שיעור השלמה לתום שנת			מקדמות שהתקבלו ליום 31 בדצמבר 2020	סך הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2020	שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2020
	2020	2019	2018	2020	2019	2018			2020	2019	2018			
תשתיות אחרות	32	32	29	589,174	579,248	427,094	732,637	1,321,811	45%	56%	48%	3,055	433,512	49.4%
בנייה למגורים*	6	6	7	341,879	347,182	171,430	181,892	523,771	65%	68%	31%	10,839	146,443	26.4%

*הנתונים כוללים הכנסות בין חברתיות בגין פרויקטים המבוצעים לחברת אורון נדל"ן בהיקף של כ- 26 מיליון ש"ח בשנת 2018, כ- 107 מיליון ש"ח בשנת 2019 וכ- 50 מיליון ש"ח בשנת 2020.

*הנתונים לשנת 2020 כוללים הכנסות מצטברות לתקופת הדוח בגין פרויקטים המבוצעים לחברת אורון נדל"ן בסך של 172 מיליון ש"ח וברווח גולמי של כ- 21 מיליון ש"ח.

תחום התשתיות	עלויות שהוכרו במצטבר לתום שנת			עלויות צפויות ליום 31 בדצמבר 2020	סה"כ עלויות בפועל וצפויות	רווח גולמי מצטבר לתום שנת			יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31 בדצמבר 2020	סה"כ רווח גולמי מצטבר בשנת 2020 בפועל וצפוי	שיעור רווח גולמי מצטבר		
	2020	2019	2018			2020	2019	2018			2020	2019	2018
תשתיות אחרות	506,707	536,340	421,087	637,986	1,144,693	82,467	42,909	28,852	94,651	177,118	13.4%	8.6%	7.8%
בנייה למגורים*	304,990	303,020	149,954	166,773	471,763	36,888	44,162	21,477	15,119	52,007	9.9%	12.5%	10%

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

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

¹¹ לעניין זה יצוין, כי הנתונים בטבלה שלהלן כוללים פרויקטים לחיצוניים בלבד (היינו, חיצוניים לקבוצה) אשר מועד השלמתם חל בשנים 2019 ו-2020, לפי העניין.

3.4. פרויקטים מהותיים בתחום התשתיות

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

3.4.1. להלן יובאו נתונים ליום 31 בדצמבר 2020 אודות הפרויקטים המהותיים בביצוע של הקבוצה בתחום הפעילות (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חוזי	מועד סיום בפועל	סוג החוזה	אומדן הכנסות כולל בפרויקט (מצטברות וצפויות) (חלק הקבוצה באלפי ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2020	הכנסות מצטברות ליום 31.12.20	יתרת תקבולים צפויה מהפרויקט מיום 1.1.21 עוד למועד סיום הפרויקט	יתרת תשלומים צפויה בפרויקט מיום 1.1.21 עוד למועד סיום הפרויקט	שיעור רווחיות גולמית גבוה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2020 ¹²
כביש 13 ⁶⁰	עבודות סליה ומנהור כביש 60 ירושלים	5/2020	2/2025	9/2023	כתב כמויות	280,049	-	30,717	249,332	257,274	נמוך

הערכות החברה הכלולות לעיל בדבר מועדי סיום הפרויקטים, אומדן ההכנסות הכולל ושיעור הרווחיות הגולמי ויתרת התקבולים והתשלומים הצפויה הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך אשר מתבסס על הערכות הנהלת החברה. לפרטים ראו סעיף 3.3.3 לעיל.

3.4.2. פרויקטים מהותיים שביצועם הסתיים במהלך שנת 2020¹⁴

במהלך שנת 2020 לא היה פרויקט מהותי שביצעו הסתיים.

3.5. לקוחות

3.5.1. כללי

¹² שיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת בשנת 2018, בשנת 2019 ובשנת 2020 הינו כ- 8.5%, כ- 7% וכ- 6%, בהתאמה. השינוי ברווחיות הממוצעת בין השנים 2018-2019 נובע בעיקרו משינוי בתמהיל הפרויקטים של החברה בין השנים. שינוי התמהיל מתבטא הן באופן כללי בפרויקטים רווחיים יותר שהיו בביצוע בשנת 2018 לעומת שנת 2019. השינוי ברווחיות הממוצעת בין השנים 2019-2020 נובע בעיקרו מרווחיות נמוכה של מספר פרויקטים שהיוו חלק מהמחזור בשנת 2020.

¹³ ביום 5.4.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הודעה מחברת נתיבי ישראל על זכייה במכרז לביצוע עבודות בכביש 60 להכפלת כביש המנהרות, הכוללות עבודות מנהור, גישור וסליה בקטע שבין גשר גילה ועד צומת חוסאן (קטע דרומי). התמורה בגין העבודות תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות על פי כתב כמויות ומחירים בפועל, והיא צמודה למדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הסליה ומדד תשומות הבניה כמקובל בעבודות מסוג זה. תקופת העבודות הינה כ- 50 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות, כאשר למועד הדוח התקבל צו כאמור והעבודות החלו בחודש יוני 2020. יצוין כי כחלק מביצוע פרויקט כביש 60 על ידי אורון תשתיות (ג.י.) בע"מ הקימה אורון תשתיות שותפות בלתי רשומה בחלוקה שווה של אורון תשתיות וצד ג' לצורך ביצוע חלק מעבודות המנהור והסליה בכביש 60 כקבלן משנה של אורון תשתיות ובניה.

¹⁴ יצוין כי למועד הדוח פרויקט כביש 859, אשר סווג כמהותי בתחום זה בדוחותיה של החברה ליום 31.12.2019, טרם הושלם ואינו פרויקט מהותי נכון ליום 31.12.2020.

על לקוחות הקבוצה נמנים משרדי ממשלה, חברות ממשלתיות (כגון נתיבי ישראל, חברת חשמל, משרד הביטחון, רכבת ישראל וכיו"ב), רשויות מקומיות וחברות עירוניות וכן לקוחות מהסקטור הפרטי (בעיקר ביחס לפעילות המגורים והמתועשת) אשר המאפיינים העיקריים שלהם הינם יציבות כלכלית ומוסר תשלומים גבוה. לרוב, ההתקשרויות של הקבוצה מול גורמים אלה מתבצעת באמצעות זכייה במכרז פומבי או בדרך של התקשרות לאחר משא ומתן פרטי עם לקוחות מהסקטור הפרטי (לרוב, לאחר הליך בקשה להצעות מחיר), אשר במסגרתם נקבעים תנאי ההתקשרות (לפרטים נוספים ראה סעיף 3.5.3 להלן). יצוין, כי ביחס לפעילות המגורים והמתועשת, קבוצת הלקוחות מכילה בעיקרה חברות מהסקטור העסקי ויזמים פרטיים.

3.5.2. לקוחות עיקריים

3.5.2.1 ליום 31.12.2020 לא קיימים לקוחות אשר ההכנסות מהם מהוות מעל 10% מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד), למעט כמפורט להלן

שנת 2019			שנת 2020			לקוח
יתרת חוב לסוף התקופה	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	הכנסות	יתרת חוב לסוף התקופה	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	הכנסות	
3,256	0.6%	5,348	1,654	11%	99,226	נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ

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

3.5.2.2 להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות מלקוחות בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה בתחום (במאוחד) בכל אחת מהשנים 2018 עד 2020 (באלפי ש"ח):

שנת 2018		שנת 2019		שנת 2020		לקוח
אחוז מסך ההכנסות בתחום	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות בתחום	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום	הכנסות	
32%	147,745	29%	155,800	46%	244,700	גופים ציבוריים ומוסדות ממשלה *
68%	319,696	81%	379,775	54%	290,950	יזמים פרטיים
52%	25,764	17%	109,074	9.5%	56,144	הכנסות בין מגזריות

• כולל חברות ממשלתיות, רשויות מקומיות וחברות ציבוריות אחרות.

3.5.3. התקשרויות עם לקוחות

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

חוזה ביצוע - בחוזה זה מפורטים היקף החוזה והתמורה על פיו וכן סוג החוזה. כאשר המכרז הינו מסוג "כמויות מדידה" מצורף גף כתב כמויות וכאשר המכרז הינו מסוג "תכנון וביצוע (DB)" מפורטים אבני

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

להלן יפורטו התנאים העיקריים בחוזי הביצוע:

התחייבות לביצוע עבודות הקבלנות	<p>חוזי הביצוע כוללים התחייבות של הקבלן המבצע לביצוע ההסכם ככתבו וכלשונו בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בו לביצוע. ההתחייבות הנ"ל הינה רחבה והיא כוללת התחייבות לעמידה בתוכניות מזמין העבודה, עמידה בתקני בטיחות בעבודה ובתקני איכות וטיב לחומרי גלם, אופן ביצוע העבודות, נקיטת אמצעי זהירות. במכרזים מסוג תכנון וביצוע (DB) מלבד התחייבות לביצוע הפרויקט, קיימת התחייבות לתכנון הפרויקט בהתאם לדרישות מזמין העבודה ובכפוף לאישור.</p>
אי קיום יחסי עובד מעביד	<p>הקבלן המבצע הינו קבלן עצמאי ולא מתקיימים ו/או יתקיימו בינו לבין מזמין העבודה יחסי עובד מעביד.</p>
תמורה	<p>התמורה משולמת בהתאם לסוג ההסכם. ככל שמדובר במכרז מסוג "כמויות מדידה" התמורה משולמת בהתאם לקצב התקדמות העבודה על פי כתב כמויות ומחירים בפועל. ככל שמדובר במכרז מסוג תכנון וביצוע (DB) התמורה הינה תמורה פאושלית המשולמת בהתאם לאבני דרך מוסכמות. התמורה לרוב צמודה למדדים שונים כגון מדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה. במכרזי "כמויות מדידה" התמורה לרוב משולמת בתנאי שוטף + 60 ואילו במכרז תכנון וביצוע התמורה משולמת לרוב בתנאי שוטף + 45 (בכפוף להשלמת אבן דרך).</p>
שינוי היקף הפרויקט על ידי מזמין העבודה	<p>מרבית החוזים כוללים אופציה למזמין העבודה לשנות את היקף הפרויקט (הגדלה או הקטנת היקף הפרויקט) ובהתאם לכך לשנות את התמורה המשולמת על פי החוזה.</p>
פיצוי מוסכם ומענק לקבלן	<p>ברוב החוזים קיים מנגנון של פיצוי מזמין העבודה במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע ו/או במקרה של עבודה לקויה ו/או במקרה של אי עמידה בתנאי החוזה. כמו כן, בחלק מהחוזים קיים מנגנון פיצוי בגין הפסקת העבודה על ידי מזמין העבודה.</p>
מהנדס ומפקח מטעם המזמין	<p>לרוב מזמין העבודה ממנה מהנדס כמנהל הפרויקט אשר עלות העסקתו ממומנת על ידי המזמין.</p>
העסקת קבלני משנה	<p>לרוב החוזה מאפשר לקבוצה להעסיק קבלני משנה לצורך הפרויקט, כולו או מקצתו, לרוב בכפוף לקבלת אישור מזמין העבודה. העסקת קבלן משנה אינה פוטר את הקבוצה מאחריותה לעבודותיהם של קבלני המשנה וכן לרוב האחריות לתשלום התמורה לקבלן המשנה הינה של הקבוצה ולא של מזמין העבודה.</p>
ערבויות	<p>הקבוצה נדרשת, במרבית החוזים, להעמיד ערבויות שונות כמפורט להלן:</p> <p>(א) <u>ערבות מכרז</u> - כחלק מהתנאים להגשת המכרז לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות להבטחת התחייבותיה על פי המכרז בשיעור של עד 10% מערך ההצעה במכרז שתחולט על ידי מזמין העבודה במקרה והקבוצה לא תעמוד בהתחייבותיה על פי המכרז.</p> <p>(ב) <u>ערבות ביצוע</u> - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידה הקבוצה בהתחייבותיה לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות בשיעור של עד 7% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט. הערבות הינה בתוקף עד לסיום העבודות בפרויקט.</p> <p>(ג) <u>ערבות מקדמה</u> - במכרזים בהם משלם המזמין מקדמה על חשבון התמורה הסופית על פי המכרז, נדרשת החברה להעמיד ערבות מקדמה כנגד תשלומי המקדמה האמורים.</p> <p>ככל שחלים שינויים בהיקף הפרויקט כי אז נדרשת החברה להתאים את סכומי הערבויות המפורטים לעיל. עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין העבודה נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות בדק/טיב בשיעור של כ-2%-5% מהיקף הפרויקט (ראו פרטים להלן) כאשר בחלק מהפרויקטים ערבות הטיב פוחתת בשנתיים הראשונות להעמדתה ולאחר מכן אינה פוחתת עד לסיום תקופת הבדק.</p> <p>יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בתחום התשתיות נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עמדה על סך של כ- 294 מיליון ש"ח מתוכן סך של כ-30 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, סך של כ-109 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, סך של כ-85.5 מיליון ש"ח בגין ערבויות חוק מכר וסך של כ-31 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק/טיב ואחרות.</p>
אחריות לפרויקט וערבויות בדק/טיב	<p>הקבוצה מתחייבת כלפי מזמין העבודה לתקופת בדק קצובה בזמן (לרוב לתקופה של 1 עד 5 שנים) לאחר מועד סיום העבודות ומסירת הפרויקט למזמין העבודה. בתקופה</p>

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

3.6 שיווק והפצה

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

3.7 צבר הזמנות

3.7.1 צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום התשתיות ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכם לסך של כ- 1,824 מיליון ש"ח (נכון למועד הדוח צבר ההזמנות עומד על כ- 1,912 מיליון ש"ח) לעומת סך של כ- 1,292 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019, כמפורט להלן:

לעניין זה "צבר הזמנות" משמעו - הזמנות מחייבות, אשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

צבר בסמוך למועד הדוח (קרי, ליום 15.03.2021) (מיליוני ₪)		צבר ליום 31.12.2020 (מיליוני ₪)	
צבר לקוחות חיצוניים	677	צבר לקוחות חיצוניים	677
צבר הכנסות בין מגזריות	1,235	צבר הכנסות בין מגזריות	1,147
סה"כ	1,912	סה"כ	1,824

להלן פרטים אודות חבר ההזמנות של הקבוצה (באלפי ש"ח) בחתך לפי תקופות :

עיתוי משוער להכרה בהכנסה	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2020	צבר הזמנות סמוך למועד הדוח
שנת 2021	רבעון 1	177,703
	רבעון 2	174,049
	רבעון 3	169,510
	רבעון 4	169,509
שנת 2022	781,105	861,179
שנת 2023 ואילך	352,621	500,769
סה"כ צבר מגזר התשתיות	1,824,497	1,912,696
צבר בגין פרויקטי מחיר למשתכן של אורון נדל"ן*	677,000	677,000
סה"כ לקוחות חיצוניים	1,147,497	1,230,696

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

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

חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה

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

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

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

חומר הגלם	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2018
מלט	(5%)	(9%)	(14%)
אספלט (מחיר ביטומן)	35%	10%	24%
ברזל	(2%)	(5%)	11%

במהלך שנת 2020 ממוצע ימי אשראי ספקים עמד על כ- 141 וזאת לעומת כ- 122 בשנת 2019.

3.8.4.

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

3.8.5.

להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים וקבלני משנה (חיצוניים לקבוצה) עיקריים לשנים 2018 עד 2020 (אלפי ש"ח) מתוך כלל הרכישות מספקים בתחום הפעילות :

ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020		ספק חומר גלם
שיעור מכלל הרכישות מספקים/ קבלני משנה בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	שיעור מכלל הרכישות מספקים/ קבלני משנה בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	שיעור מכלל הרכישות מספקים/ קבלני משנה בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	
5.3%	26,065	7.6%	44,596	1%	6,589	קבלן שלד

3.9.

הסכמים עם בעלי מניות בחברות בנות

למועד הדוח מחזיקה החברה במלוא הון המונפק והנפרע של החברות בקבוצה בתחום התשתיות. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020 ערכה החברה שינויים ורה ארגון בין חברות הקבוצה בתחום התשתיות, כמפורט להלן :

3.9.1.

בעל מניות המיעוט בחברת פמקו הנדסה בע"מ (אשר הוחזקה על ידי החברה, בשרשור סופי, בכ- 54% ; "פמקו") העביר את כל מניותיו בה לחברת שורה בע"מ (אשר באמצעותה החזיקה החברה בפמקו ; "שורה"), וזאת ללא תמורה (בשים לב להונה העצמי השלילי של פמקו).

3.9.2.

אורון תשתיות התקשרה עם בעל מניות המיעוט בשורה (אורון תשתיות החזיקה בכ- 67% משורה), בהסכם לרכישת מלוא החזקותיו בשורה, כך שלמועד הדוח אורון תשתיות מחזיקה במלוא (100%) מהונה המונפק והנפרע של שורה, ובהתאמה (בהתאם לאמור בס"ק (א)), בשרשור סופי, במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של פמקו. הרכישה כאמור בוצעה ללא תמורה מיידית, ובאופן שנקבע מנגנון לתמורה עתידית לפיו במקרה של קבלת תגמולים מבוררות המתקיימת בקשר עם פרויקט שבוצע, בין היתר, על ידי שורה, יהיה זכאי בעל מניות המיעוט בשורה שמכר את החזקותיו לתשלום. בהתחשב במנגנון האמור הכירה החברה בהתחייבות אשר הקטינה את ההון העצמי של החברה בסכום של מיליוני ש"ח בודדים.

3.9.3.

בחודש נובמבר 2020 חתמה על הסכם גישור בקשר עם חברת המתועשת, על פיו, בין היתר, הועבר לידי אורון תשתיות מלוא הון המניות בחברת המתועשת. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 1.11.2020

(אסמכתא מס': 108766-01-2020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה. נכון לתאריך הדוח הסכם המיזוג אושר וניתן לו תוקף של פסק דין.

3.9.4. החברות שורה, פמקו והמתועשת נמצאות בתהליך מיזוג לחברת אורון תשתיות. מטרת רה הארגון הינה, בין היתר, לרכז את פעילויות החברות בתחומי התכנון והביצוע של עבודות הנדסה אזרחית, תשתיות, בניה וכיו"ב, תחת חברה אחת ובאופן זה לפעול להשגת יתרונות עסקיים שונים, ובכלל כד ייעול התשומות הניהוליות והתפעוליות תוך איחוד פונקציות, ניצול יעיל יותר של משאבים וכיו"ב. למועד הדוח החברה פנתה בפניה לרשויות המס לאישור המהלך בהתאם להוראות סעיפים 103 ו 104 לפקודת מס הכנסה החל מיום 1.1.2021 וכן פנתה לרשם החברות בבקשה לאישור המיזוגים הרלוונטיים בתהליך.

3.10 מימון

3.10.1 כללי

הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה בתחום פעילות זה באמצעות מסגרות אשראי ומסגרות ערבויות אשר מועמדות לחברות הבנות של החברה על ידי בנקים מקומיים וגופים מוסדיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לחברות הקבוצה בתחום פעילות זה הועמדו מסגרות אשראי כספי בסך כולל של כ- 76 מיליון ש"ח, מתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, סך של כ- 16 מיליון ש"ח ונכון לסמוך לתאריך הדוח סך של כ- 16 מיליון ש"ח. בגין אשראי מנוצל כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית (לרוב משתנה על בסיס פריים) בשיעור הנע בין 1% לבין 1.6% בתוספת לפריים.

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

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

לפרטים בדבר התניות פיננסיות של החברה וחברות הבנות שלה ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020 המצורפים לדוח זה.

3.11 כושר ייצור

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

3.12 תחרות

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

באופן שככל שהפרויקט מורכב יותר וגדול יותר כך התחרות מצטמצמת. נדבך נוסף המשפיע על התחרות בתחום התשתיות הינו מדיניות הממשלה ותקציב המדינה המתבטא, בין היתר, בהיקף המכרזים לפרויקטים המתפרסמים.

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

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

3.13. הסכמי שיתוף פעולה

למועד הדוח לא קיימים הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים.

3.14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

3.15. גורמי סיכון בתחום התשתיות

לפרטים אודות גורמי הסיכון של הקבוצה ראה סעיף 17 להלן.

תחום התעשייה

מידע כללי על תחום הפעילות

4.1.

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

שירותי החברה בתחום זה מוענקים בעיקר ללקוחות חיצוניים צדדי ג' וכן לחברות בקבוצה. עיקר לקוחות החברה בתחום פעילות זה למועד הדוח הינם גופים הפועלים בתחום הבנייה והתשתיות באזור הדרום, והחברה פועלת להרחיב את אזורי פעילותה. לפרטים ראו סעיף 4.2.2.5 להלן. נכון למועד הדוח, לקבוצה יש 2 מחצבות כרייה, 3 מפעלי בטון ומפעל אספלט אחד. לפרטים ראו סעיף 4.2 להלן.

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

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

משק הכרייה והחציבה מספק את מרבית חומרי הגלם לענפי הבנייה והסלילה. חומרי הגלם הדרושים לענף הבנייה והסלילה כוללים צמנט, אגרגטים לסוגיהם, ביטומן (תוצר המתקבל כתוצאה מתהליך זיקוק של נפט גולמי), מלט, סיד וכדומה. המוצר המרכזי הוא החצץ (אגרגט) המהווה למעשה את הרכיב העיקרי ליצור תערובת בטון ותערובות אספלט. חצץ נמכר במגוון מוצרים למשק הישראלי לצרכים שונים במשק הבניה והסלילה. מחיר החצץ משתנה על פי גודל החצץ הגרוס הנמכר.

בהתאם לנתונים שהתפרסמו באתר משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים¹⁵, על פי בחינה כוללת שנערכה, היקף צריכת חומרי הגלם בשוק הבניה והסלילה צפוי להגיע לכ-95 מיליון טון בשנה עד שנת 2040. הביקושים בתחום מושפעים מהמגמות בענפי הבנייה והסלילה. לפרטים בדבר מגמות בתחומים אלה ראו סעיף 3.1.2 לעיל.

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

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

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

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

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

4.1.1.1 פעילות החציבה

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

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

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

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

(ה) תקינה - אורון תעשיות מחזיקה בהסמכה לפי תקני ISO רלוונטיים לפעילות החציבה ומבצעת בקורות הנדרשות על פי התקנים כאמור.

4.1.1.2 ייצור הבטון, האספלט ומערך השינוע וההובלה

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

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

4.1.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

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

4.1.3 היקפי המכירות של הקבוצה בתחום הפעילות בשנת 2020 הסתכמו לסך של כ- 159 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 126 מיליוני ש"ח בשנת 2019. הרווח הגולמי בשנת 2020 הסתכם לסך של כ- 33 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 17 מיליוני ש"ח בשנת 2019. להסברים בדבר השינויים בהיקף המכירות והרווחיות ראו סעיף 3.2.4 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020 המצורף כחלק ב' לדוח תקופתי זה.

4.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

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

4.1.5 מחסומי הכניסה העיקריים והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, מחסומי הכניסה בתחום הפעילות הינם: (1) רכישת זיכיון הכרייה והון עצמי ראשוני גבוה הנדרש להקמת המחצבות, ציוד החציבה, מפעלי הבטון, קווי היצור וכדומה; (2) עמידה בתנאי הרישיונות וההיתרים הדרושים לפעילות המחצבות; (3) הצורך בידע מקצועי וטכנולוגי הנדרש לצורך חציבה וייצור המוצרים; (4) יכולת הפעלת מערכות טכניות ולוגיסטיות מורכבות הדורשות ידע ומיומנות גבוהה; (5) רגולציה ענפה בתחום איכות הסביבה והתנגדות מצד רשויות מקומיות, גופי איכות סביבה ותושבים להקמת מחצבות, מפעלי בטון ואספלט.

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

4.1.6.

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ראה סעיף 4.8 להלן.

4.2.

מוצרים ושירותים

4.2.1.

חומרי חציבה (ענף הבנייה והתשתיות)

4.2.1.1.

כללי

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

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

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

שם המחצבה	חלק הקבוצה נכון למועד הדוח	הסכמי הרשאה לחציבה	קצב כרייה שנתי ¹⁶	כושר ייצור מרבי (פוטנציאלי) לשנה	הכמות (טון) שנכרה בפועל בשנים 2018-2020	מפעלים סמוך לשטח המחצבה	שטחי תעשייה
מחצבת מיתרים	100%	החברה מחזיקה בהרשאה להפעלת מחצבה והצבת מתקנים, מכוח שני חוזי הרשאה לחציבה עם הממונה (להלן: "חווה הרשאה א'", ו-"חווה הרשאה ב'", וביחד: "חוזי ההרשאה"), כאשר חווה הרשאה א' הוא על שטח של 299 דונם וחווה הרשאה ב' הוא על 75 דונם (להלן ביחד: "שטח ההרשאה"). חוזי ההרשאה היו בתוקף עד 31.12.2015 ולמועד הדוח, טרם נתקבל מסמך הארכה. בהקשר זה יצוין כי בדומה לחברה, ולמיטב ידיעתה של החברה, כל המחצבות באיו"ש טרם קיבלו מסמך הארכה. החברה מעריכה כי היא עומדת בתנאי חוזי ההרשאה. עוד יצוין בהקשר זה, כי לחברה רישיון חציבה עד ליום 30.06.2021 שמתחדש מידי שנה. חוזי ההרשאה הינם הסכמים המוארכים אחת לשלוש שנים בכפוף לעמידה בתנאי חוזי ההרשאה. נכון למועד זה, על פי הסכמי ההרשאה, החברה הפקידה ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה על פי חוזי ההרשאה (בסכומים שאינם מהותיים לחברה) ושהינם בתוקף עד לתום התקופה על פי חוזי ההרשאה.	2.5 מיליון טון	4 מיליון טון	2,296,329 טון בשנת 2020; 2,099,030 ; טון בשנת 2019; 1,713,020 טון בשנת 2018.	מפעל בטון ומפעל אספלט	שטח מתקנים של כ-54 דונם לפעילות המחצבה.
מחצבת נעצוץ	100%	מחצבה לחציבת סלעי גיר המיועדים להפקת חצץ ואבן בהר נעצוץ, מ.א חבל אילות, בשטח של כ-305 דונם. החברה מחזיקה בזכויות הרשאה לכריה וחציבה מאת מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") מכוח חווה הרשאה לחציבה מחודש מרץ 2012, אשר נחתם כתוצאה מזכיית החברה במכרז של המינהל. על פי תנאי המכרז, החברה התחייבה להפיק 250,000 טון לפחות במשך 5 השנים הראשונות. למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבות זו. הסכם ההרשאה הינו בתוקף ל-10 שנים.	-- ¹⁷	מיליון טון	--	אין	אין

בשנים 2017 עד 2020 לא התבצעה כרייה במחצבת נעצוץ, ובהתאם לא צוין קצב הכרייה במחצבה בשלב זה. להערכת החברה, קצב הכרייה יקבל ביטוי לאחר שיחלו בפרויקטים לסלילת חלק מכביש 90 (המקטע הצפוני של כביש הערבה), אשר הביקוש לאספקת חומרי גלם לפרויקטים חזוי להיות מסופק גם ממחצבת נעצוץ. הערכות החברה כאמור הינן מידע צופה פנית עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, ונשענות על המידע הקיים בידי החברה למועד הדוח. יודגש, כי אין וודאות שיחלו פרויקטים כאמור ושקצב הכרייה יקבל ביטוי בהתאמה, וזאת, בין היתר, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה (ובכלל כך פרסום המכרזים וביצועם).

4.2.2. בטון

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

4.2.2.2. להלן פרטים אודות מפעלי הבטון של הקבוצה:

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

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

** בנוסף לחברה מפעל בטון נייד קטן המיועד לתפוקות נמוכות יותר, הוקם לשימוש החברה לטובת פרויקט בכביש 60 שמבוצע ע"י אורן תשתיות ובניה בע"מ.

4.2.2.3. להלן יוצג פירוט ביחס לכל אחד מהמפעלים (בנפרד) של כושר הייצור המרבי השנתי והכמות שיוצרה בפועל בכל אחד מהם בשנים 2018 עד 2020 (מ"ק לשנה):

ייצור מקסימלי שנתי*	2020	2019	2018	
	בפועל**	בפועל	בפועל	
180,000	38,844	62,168	67,624	עמק שרה
180,000	8,710	20,178	30,575	מיתרים
180,000	86,246	71,160	82,459	אופקים

* כושר הייצור המקסימלי המצוין לעיל, הינו כושר ייצור תאורטי (מכפלת כושר הייצור השעתי בהיקף השעות השנתי). לשלמות התמונה יצוין כי כושר הייצור המירבי הלוקח בחשבון מגבלות הקשורות למזג אויר, לשעות משיכת חומרי גלם מוגבלות של מזמיני החומרים, לתחזוקה נדרשת וכיו"ב הינו נמוך יותר מטבע הדברים. להערכת החברה, קצב הייצור המירבי בהתחשב במגבלות האמורות, הינו כ- 90,000 מ"ק לשנה למפעל.

** הירידה בכמות שיוצרה בפועל במפעלים בעמק שרה ובמיתרים בשנת 2020 נובעת בעיקר מסיום פרויקטים.

4.2.2.4. החברה החלה במהלך שנת 2019 בהליכים להקמת מפעל בטון נוסף באזור התעשייה דימונה. ביחס למפעל בדימונה, בהתאם לבקשה שהגישה החברה, מנהל מקרקעי ישראל הקצה לחברה שטח עליו יבנה מפעל הבטון האמור. נכון למועד זה, המפעל נמצא בשלבי הגשת היתרים לרשויות. להערכת החברה, המועד הצפוי המעודכן לפתיחת המפעל הינו הרבעון האחרון של שנת 2021.

העלויות הצפויות למועד זה להקמת המפעל הינן בטווח שבין 4 מיליון ש"ח ל- 5 מיליון ש"ח. אופן מימון העלויות החזוי הינו יתרות המזומנים שבידי החברה ו/או ניצול מסגרות אשראי מבנקים.

יודגש כי צפי החברה בדבר מועד פתיחת מפעל הבטון כאמור, העלויות הצפויות ומשך הבנייה החזויה הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנשען על המידע הקיים בידי החברה למועד הדוח ועל הערכותיה למועד הדוח. הערכות כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה משהוערך, אף מהותית, וזאת, בין היתר, בהתחשב בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן קבלת היתרים ורישיונות מהרשויות.

4.2.2.5.

כחלק ממאמצי הקבוצה להרחיב את פעילות הקבוצה בתחום התעשייה, בוחנת החברה את האפשרות להקמת מפעלי בטון נוספים באזור השפלה והמרכז. במסגרת זו התקשרה החברה במספר הסכמי שכירות באזור השפלה והמרכז וכן התקשרה עם רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע נוספת באזור הדרום ופועלת לקידום המצב התכנוני בשטחים כאמור באופן שיאפשר קבלת היתרי בניה לבניית מפעלי הבטון. ההליכים התכנוניים כאמור נמצאים בראשיתם ולמועד זה אין וודאות בהשלמתם. בהתאם, ביחס להסכמי השכירות כאמור, נכלל תנאי מתלה לביטול ההסכמים במקרה שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה כאמור. הערכות החברה למועד הדוח בדבר עלויות צפויות להקמת כל אחד מהמפעלים כאמור הינן בטוח שבין 4 מיליון ש"ח ל- 8 מיליון ש"ח.

יודגש כי צפי החברה בדבר העלויות הצפויות הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנשען על המידע הקיים בידי החברה למועד הדוח ועל הערכותיה למועד הדוח. הערכות כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה משהוערך, אף מהותית, וזאת, בין היתר, בהתחשב בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן תנאי היתר הבניה שיתקבל, ככל שיתקבל ביחס לכל אחד מהמפעלים.

4.2.3.

אספלט

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

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

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

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

לקבוצה מערך שינוע והובלה של משאיות להובלה בתפוזות לאספקת חומרי המחצבה, ומשאיות מערבלי בטון המשמשות לאספקת בטון מובא. החברה מעסיקה קבלני משנה להובלה של אגרגטים ולאספקת בטון מובא בהתאם לצרכי הקבוצה. לחברה מערך של כ- 22 משאיות ומערבלי בטון בבעלותה וכ- 21 נהגים המפעילים אותם וכן מסתייעת החברה במובילי משנה, על פי הצורך. למועד הדוח מגמת החברה היא להרחיב את הפעילות מול קבלני המשנה במטרה לייעל את מערך ההובלה. ביחס למכירת אספלט, החברה מעמידה, לרוב, לזכות הלקוחות שלוש אפשרויות להובלה: (א) הובלה על ידי החברה לאתר העבודה; (ב) הובלה על ידי החברה באמצעות קבלני משנה לאתר העבודה ופיזור האספלט באתר; ו- (ג) הובלה עצמאית של הלקוחות ממפעל החברה. מערך ההובלה משמש, בין היתר, את חברות הקבוצה, ככל שהפריקט הרלוונטי נמצא בדרום הארץ, לצורכי שינוע והובלה של חומרי מחצבה, בטון ואספלט המיוצרים בקבוצה.

פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים

להלן פרטים אודות הכנסות הקבוצה מחיצוניים בגין המוצרים המיוצרים על ידה במסגרת תחום הפעילות אם שיעור ההכנסות מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה בשנים 2018 עד 2020 (באלפי ש"ח):

2018		2019		2020		מוצר
שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות הקבוצה במאוחד	סך הכנסות (במאוחד באלפי ש"ח)	שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות הקבוצה במאוחד	סך הכנסות (במאוחד באלפי ש"ח)	שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות הקבוצה במאוחד	סך הכנסות	
5%	34,732	4.7%	41,443	6.7%	59,047	חומרי מחצבה

לקוחות

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

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

4.4.3. על לקוחות הקבוצה, נמנים הן חברות בקבוצה והן צדדים שלישיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, סך מכירות פעילות התעשייה לחברות הקבוצה הסתכם לסך של כ- 16 מיליון ש"ח (כ- 10% מסך המכירות בתחום הפעילות), לעומת סך של כ- 18 מיליון ש"ח בשנת 2019 (כ- 14% מסך המכירות בתחום הפעילות באותה שנה).

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

4.4.5. ממוצע ימי האשראי ללקוחות במהלך תקופת הדוח בתחום זה עמד על כ- 115 ימים בממוצע לעומת שנת 2019 שעמד על כ- 128 ימים בממוצע.

4.5. מימון

4.5.1. נכון למועד הדוח, הקבוצה בתחום פעילות זה התקשרה בהסכם להעמדת מסגרות אשראי עם בנקים מקומיים, כאשר מכוחם הועמדו, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד הדוח, מסגרות אשראי בסך כולל של כ- 29.6 מיליון ש"ח, ומתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, סך של כ- 11.8 מיליון ש"ח. בגין אשראי מנוצל כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית (לרוב משתנה על בסיס הפריים) בשיעור של עד פריים + 1.5%.

4.5.2. במסגרת ההתקשרויות בהסכמים האמורים התחייבה הקבוצה לעמידה בהתחייבויות פיננסיות כנהוג ומקובל בהתקשרויות מסוג זה, ואשר אין בהן השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד הדוח, עומדת הקבוצה בכל ההתחייבויות כלפי הגורמים המממנים כאמור.

4.6. שיווק והפצה

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

4.7. צבר הזמנות

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

4.8. תחרות

מתחרה העיקריים של הקבוצה בתחום זה הינם 'רדימיקס (תעשיות אבן וסיד)', 'מדן קבלנות', 'סולל בונה', מחצבת כפר גלעדי, 'ישראל בטון', שפיר. מיקום מחצבות החברה, מפעלי הבטון ומפעל האספלט הינו באזור הדרום ועלויות השינוע היקרות יחסית של חומרי המחצבה וזמן חיי המדף המוגבל של הבטון המובא והאספלט למעשה יוצרים טווח פעילות של עד 40 ק"מ. באזור הדרום קיימות מספר מחצבות המספקות חומרי גלם וכן מספר רב של מפעלים ליצור בטון כך שלמעשה התחרות בתחום הינה רבה. כחלק מהתמודדות עם התחרות בתחום זה פועלת החברה, בין היתר, בהשקעה בציוד ובתהליכי הייצור לשם התייעלות, הרחבת סל המוצרים המוצע על ידה ולהבטחת איכות המוצרים המיוצרים על ידה

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

4.9 עונתיות

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

4.10 חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה

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

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

4.10.2 בשנת 2020 היווה שיעור רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות מספקיה החיצוניים העיקריים (מעל 5% מסך עלות המכר בתחום הפעילות) כ- 17% מכלל רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות (לעומת כ- 27% בשנת 2019).

4.10.3 כמו כן, כאמור בסעיף 4.2.4 לעיל, הקבוצה מעסיקה קבלני משנה להובלה של אגרגטים ולאספקת בטון מובא בהתאם לצרכי הקבוצה. לחברה אין תלות במי מקבלני המשנה כאמור.

4.11 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

בענף הכרייה והחציבה הקבוצה נדרשת לפעול בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אויר ורעש ממחצבות), תשנ"ח-1998 (להלן בסעיף זה: "התקנות") הקובעות למעשה הסדרים למניעת זיהום אויר ורעש מהמחצבות. התקנות מגדירות מה הוא זיהום אויר בלתי סביר ממחצבה ובלתי סביר וזעזועי קרקע וכן את האמצעים למניעתם. כן קובעות התקנות הוראות נוספות בדבר

המחצבה עצמה, דרכי גישה ושינוע חומרים מהמחצבה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח מחצבת מיתרים עומדת בהוראות התקנות.

ביחס למפעלי הבטון והאספלט של הקבוצה, פעילות הייצור מפוקחת על ידי הרשויות השונות האמונות על איכות הסביבה ובין היתר המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח מפעלי הבטון ומפעל האספלט עומדים בתקנים ובדרישות הקשורים לאיכות הסביבה. כמו-כן, מפעל האספלט אושר כספק במאגר מפעלי אספלט מאושרים לאספקת תערובות אספלטיות לפרויקטי חברת נתיבי ישראל בע"מ.

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

4.12. גורמי סיכון בתחום התעשייה

4.12.1. עמידה בתקינה של איכות הסביבה

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

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

תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל

- 5.1 מידע כללי על תחום הפעילות
- 5.1.1 כללי
- 5.1.1.1 נכון למועד הדוח פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל באמצעות אורון נדל"ן (100%). לפרטים אודות רכישת מלוא הונה המונפק והנפרע של אורון נדל"ן ראו סעיף 5.15 להלן. פעילותה של החברה בתחום זה כוללת איתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות דיור במקרקעין.
- 5.1.1.2 הפעילות בתחום זה מבוצעת באזורים שונים ברחבי הארץ, בהם באר-שבע, ראשון לציון, אור יהודה, מבשרת ציון, ובמסגרת פעילותה גם מקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי) במקומות נוספים בארץ כמפורט בסעיף 5.9 להלן. יצוין כי פרויקטים מסוג תמ"א 38 מתאפיינים באי וודאות ביחס למועדי הביצוע ואף להתממשותם בפועל.
- 5.1.1.3 למועד הדוח לקבוצה פרויקט אחד בביצוע ובו נבנות 284 יחידות דיור ו-4 פרויקטים בתכנון, לבניית 923 יחידות דיור (בעיקר פרויקטים של "מחיר למשתכן" כמפורט בסעיף 5.8 להלן).
- 5.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו
- ככלל, פעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל כוללת מספר שלבים עיקריים אשר כוללים: (1) איתור קרקעות¹ או איתור פרויקטים בתחום התמ"א, לפי המקרה, ובדיקת כדאיות לרכישתן בהתאם לזיהוי אזורי ביקוש; (2) רכישת המקרקעין/התקשרות בהסכמי תמ"א עם הדיירים הנוכחיים, לפי המקרה, והשבחתם בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקטים במקרקעין; (3) התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן, ככלל, לקבלת שירותי Turn-key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר (בחלק מהפרויקטים של תחום זה בקבוצה הקבלן המבצע הינו חברת המגורים; לפרטים ראו סעיף 5.6 להלן); (4) התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה (לפרטים אודות היבטי המימון על פיהם נוהגת החברה לממן את פעילותה בתחום זה ראו סעיף 5.7 להלן); ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.
- לפרטים אודות שינויים בתחום הפעילות ראו סעיף 5.1.3 להלן. לפרטים עיקריים אודות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל ראו סעיף 2.2.1 לעיל.

¹ נכון למועד הדוח מרבית הפרויקטים של הקבוצה נערכים בדרך של רכישת זכויות חכירה או זכויות פיתוח בקרקעות של המדינה המנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לרבות בדרך של זכייה במכרז של תכנית "מחיר למשתכן" על ידי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון. במסגרת פרויקטים כאמור החברה מתקשרת בהסכמי פיתוח במסגרתם מועמדים המקרקעין לתקופה קצובה, שבמהלכה מתחייבת הקבוצה להקים מבנים על פי הקבוע בהסכמים, כאשר בכפוף לעמידה בתנאיהם אלה יוחכרו לרוכשי הדירות (לרבות שיווק דירות בתכנית "מחיר למשתכן", כמפורט בסעיף 5.8 להלן; במסגרת פרויקטים כאמור, מתחייבת החברה למכור שיעור מסוים מיחידות הדיור לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר ממוצע שלא יעלה על מחיר שנקבע במכרז).

כפי שעולה מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2020 נמכרו כ- 38 אלפי דירות חדשות (לעומת כ- 32 אלפי דירות בשנת 2019). כמו כן נכון ליום 31, בחודשים אוקטובר 2019 עד ספטמבר 2020 הסתכמו מספר הדירות שנמצאות בתהליכי בנייה לכ- 50 אלף (לעומת כ- 55 אלף דירות ב- 12 החודשים של התקופה המקבילה אשתקד). כמו כן, בחודשים אוקטובר 2019 עד ספטמבר 2020 הושלמה בנייתן של 46.5 אלף דירות לעומת כ- 53.5 אלף דירות ב- 12 חודשים של התקופה המקבילה אשתקד.

ליום 31.12.2020 הכנסותיה של החברה בתחום פעילות זה קטנו בשיעור של כ- 16% (בהשוואה ליום 31.12.2019), אך הרווח הגולמי של החברה בתחום פעילות זה נותר יציב בהיקף כ- 26 מ' ש בתחום הפעילות. בשנת 2020 נמסרו 135 יחידות דיור (כאשר בשנת 2019 נמסרו על ידי החברה 55 יחידות דיור). להסברים בדבר תוצאות הפעילות ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2020 המצורף כפרק ב' לדוח התקופתי.

מדיניות ממשלתית

5.1.4

במהלך השנים האחרונות ננקטו על ידי הממשלה מספר פעולות במטרה להתמודד עם עליית מחירי הדיור. בין הפעולות ניתן למנות את תכנית "מחיר למשתכן" ולאחריה תוכנית דיור חדשה שאושרה לאחרונה לצורך קידום דיור בהישג יד (דיור במחיר מופחת), הקמת חברה ממשלתית לדיור ("דירה להשכיר") אשר פועלת להקמת יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך כדיור בר השגה, תיקונים שונים לחוק התכנון והבניה לצורך הגדלת היצע הדירות וכן השלמת עדכוני חקיקה שונים בתחום מיסוי מקרקעין, שמטרתם להשפיע על מחירי הדיור. למועד הדוח טרם אותרה מגמה מהותית המובילה להפחתת מחירי הדיור, יתכן שבשל ובשים לב להתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיו בשנה האחרונה ובהתחשב בהעדר יציבות שלטונית. יחד עם זאת, עם הבשלת התנאים לקידום יעדי הממשלה כאמור יתכן שמגמה זו עשויה להשתנות ומשאבי הממשלה והגופים התכנוניים ינותבו להמשך קידומם.

מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

5.1.5

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

5.1.5.1 התקשרויות עם רוכשים וחוק מכר (דירות), תשל"ג - 1973 - בהתקשרויותיה עם רוכשי דירות כפופה הקבוצה להוראות חקיקה שונות, ובכלל כד חוק מכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**"), המסדיר, בין היתר, את התחייבויותיה של הקבוצה לגבי אופי ואיכות הבניה, האחריות הניתנת לבנייה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, חובת אספקת הוראות תחזוקה, פיצוי בגין איחור במסירת דירות, תיקון אי התאמות בגין ליקויי בניה בתקופת הבדק, הבטחת כספם של הרוכשים (כמפורט להלן) וכיו"ב.

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

- (א) הבטחת כספי הרוכש - הבטחת כספי הרוכש מתבצעת באמצעות מסירת ערבות בנקאית או לחילופין באמצעות פוליסת ביטוח על ידי המוכר לביטוח מלוא הסכומים שיתקבלו מהרוכש.
- (ב) חשבון בנק נפרד - חלה חובה על מוכר הדירות לנהל את כלל הפעילות העסקית והכספית של כל פרויקט בניה נתון, בחשבון בנק נפרד הנועד במיוחד למטרה זו בלבד.
- (ג) מינוי ממונה מטעם משרד השיכון - מינוי ממונה מטעם משרד השיכון בעל סמכויות נרחבות ביניהן: ניהול רישום של עסקאות מכר, קבלת מידע מהבנק המלווה את המכר, בירור פניות הציבור וכיו"ב.
- (ד) אחריות הבנק - על הבנק המלווה את הפרויקט לוודא כי כל רוכש דירה אכן קיבל בטוחה מאת המוכר. כמו כן, יחויב הבנק שנותן את המשכנתא לוודא שהקונה אכן קיבל בטוחות או התחייבות בכתב מהמוכר בטרם יועברו כספי המשכנתא למוכר.
- (ה) קבלת אישורים - בסיום עבודת הבנייה, על המוכר לקבל אישורים מכל הרשויות המוסמכות, לרבות עירייה, אישור מכון התקנים, רשות כיבוי אש וכל רשות מוסמכת אחרת.
- (ו) סנקציות - בית המשפט יהיה רשאי למנוע מחברות בניה אשר הפרו את הוראות הבטחת השקעות לעניין הבטחת כספי רוכשים לגשת למכרזים מטעם המדינה.

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

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

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

החברה נדרשת לקבל היתרים ואישורים מרשויות מוסמכות, המהווים תנאי לאכלוס הדירות, ובכלל כן חיבורן לרשת המים, החשמל וכיו"ב.

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

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

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

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

לפרטים אודות פרויקטים של החברה בתחום התחדשות עירונית ראה סעיף 5.9 להלן.

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

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים והשינויים החלים בהם

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

מבנה התחרות בתחום והשינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום ראה סעיף 5.13 להלן.

שינויים במערך הספקים וחומי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 5.6 להלן.

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

תמצית תוצאות (אלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
באלפי ש"ח			
119,319	236,479	198,290	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
770	26,343	26,153	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
616	21,083	21,749	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)*
249,019	447,381	433,028	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
מדדים פיננסיים נוספים			
113.3	114.5	115.1	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)

*לפרטים בדבר הסכם לרכישת מלוא הונה המונפק והנפרע של אורון נדל"ן ראו סעיף 5.14 להלן.

נתונים מצרפיים

5.3

נכון ליום 31.12.2020 לא היו פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה. להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים בהקמה של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2020 (במאות):

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח	נתונים כספיים
מס' יחיד כולל בפרויקטים בהקמה	284
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות; באלפי ש"ח)	15,729
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח (*)	42,630
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	74
מספר יחיד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	3
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח (1.1.2020) ועד סמוך למועד הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)	2

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

צבר הכנסות ומקדמות (באלפי ש"ח) להכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים :

5.4

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
25,000	14,000	רבעון 1	שנת 2021
17,612	14,201	רבעון 2	
-	-	רבעון 3	
-	-	רבעון 4	
-	-	שנת 2022	
-	-	שנת 2023	
-	-	שנת 2024	
-	-	שנת 2025 ואילך	
42.612	28.201	סה"כ	

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

להלן יוצגו הכנסות צפויות מלקוחות חיצוניים (באלפי ש"ח):

5.5

צבר ליום 31.12.2020 (אלפי ₪)	
צבר לקוחות חיצוניים	1,384,038
צבר למועד הדוח (קרי, ליום 15.03.2021)	
צבר לקוחות חיצוניים	1,375,000

ספקים וקבלני משנה

5.6

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים וכדומה, עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים. כאמור לעיל, בחלק מהפרויקטים הקבלן המבצע הראשי הינו חברת המגורים, המספקת לקבוצה את שירותי הבנייה בפרויקטים מסוימים, החל מההקמה ועד למסירת יחידות הדיור לרוכשים וסיום תקופת הבדק. בדרך כלל, הקבלן המבצע מתקשר לפי צרכיו עם קבלני משנה נוספים לצורך הקמת הפרויקטים. למיטב הערכת החברה, לקבוצה לא קיימת

תלות בספק או בקבלן מסוים בתחום הפעילות וזאת בין היתר לאור העובדה כי לקבוצה יכולות ביצוע קיימות לבניית פרויקטים למגורים.

הקבוצה מתקשרת עם קבלן הביצוע בהסכם לפיו קבלן הביצוע הינו הקבלן המבצע הראשי בפרויקט. ההסכם הינו בדרך כלל הסכם פאושלי, היינו, התמורה בגין עבודות הבנייה הינה תמורה כוללת הנקבעת מראש ביחס לכל הפרויקט. ככלל, שינוי התמורה אפשרי במקרים מסוימים שנקבעו בהסכם (כגון: שינוי על ידי המזמין אשר לדעת המפקח יחייבו שינוי במחירים). התמורה משולמת בהתאם לאבני דרך וקצב התקדמות הבנייה. במסגרת ההתקשרות הקבלן המבצע מתחייב לבצע את כל שלבי הבנייה עד לסיום הפרויקט ומסירת היחידות לרוכשים. בנוסף, הקבלן המבצע נושא באחריות לתיקון הליקויים בתקופת הבדק והאחריות ומבטחת את הפרויקט. תנאי ההתקשרות כאמור נהוגים, בין היתר, גם בהתקשרות עם חברת המגורים, שהינה הקבלן העיקרי המבצע פרויקטים לאורן נדל"ן, כמפורט להלן.

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

זיהוי הספק/קבלן המשנה	האם צד קשור [כן/לא]	היקף הרכישות מהספק בשנת 2020 (אלפי ש"ח)	משקל הספק ביחס לכלל הרכישות התחום	תלות מיוחדת בספק	נושאים נוספים
חברת המגורים	כן	49,787	29%	לא	--

פרויקטים של הקבוצה שאינם פרויקטים מהותיים מאוד

5.7.

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

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

נכון למועד הדוח לקבוצה אין פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד. לפרטים אודות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ראו סעיף 5.9 להלן.

5.7.1 פרויקטים בהקמה - ליום 31.12.2020 ולמועד הדוח לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד או פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שטרם נפרע מלוא האשראי בגינם.

5.7.2 פרויקטים בתכנון - להלן יובאו פרטים בדבר פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון שאינו פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד. טרם החלה הבנייה בפרויקט ולהערכת הנהלת החברה הקמתו צפויה להתחיל בסמוך לאחר שנת 2021.

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים ליום 31.12.2020 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)														
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט ⁽¹⁾				סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	יחידות עלויות צפיות שטרם הושקעו	
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני -מתוכנן				
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד			
סיגליות ב' (פרויקט חדש)	באר שבע	דצמ-20	-	ינו-22	דצמ-23	לא	100%	76	134	76	134	12.5%	78,667	89,897

(*) ביום 28.12.2020 נודע לחברה על זכייתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לחכירת מקרקעין בקשר עם הפרויקט. בהתאם לתנאי המכרז, התמורה הכוללת שתשולם בגין המקרקעין, כולל הוצאות פיתוח ומיסים, מסתכמת בכ- 19 מיליוני ש"ח. הסכום כאמור ישולם על ידי החברה במשך תקופה של 90 ימים ממועד הזכייה. בהתאם, ליום 31.12.2020 טרם הוכרה עלות בספרים. יחד עם זאת, יצוין כי לאחר תאריך המאזן בוצע תשלום בסך של כ- 2.3 מיליוני ש"ח על חשבון התמורה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו דיווח מידי של החברה מיום 29.12.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-134119), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

יצוין, כי ביחס לפרויקט בתכנון כאמור לא נחתמו בו הסכמי מכירה או שהוחל בו בשיווק משמעותי.

יובהר, כי המידע הנכלל בטבלה לעיל, ובכלל כך מידע בדבר מועד תחילת בנייה מתוכנן, מועד סיום בנייה משוער בפרויקט, יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו, ושיעור רווח גולמי צפוי, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח, ובכלל כך תכניות, אישורים, הבנות מסחריות וכן מצב השוק למועד הדוח. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו או באופן שונה.

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע/ התקשרות בהסכם רכישה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט* (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת
Concept מגדל העמק	מגדל העמק	פבר-14	דצמ-17	2020	100%	88	114	87,754	19,556	77,315	18,750	10,439	806	4%	12%	8,661	8,686
רמות קוטגים	באר שבע	מאי-16	אוג-18	2020	100%	47	162	93,205	36,650	87,088	35,138	6,117	1,512	4%	7%	11,485	12,236

*לפרטים בדבר הסכם לרכישת מלוא הונה המונפק והנפרע של אורון נדל"ן ראו סעיף 5.14 להלן.

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

נכון ליום 31.12.2020, לחברה 4 פרויקטים מהותיים מאוד שאינם פרויקטי התחדשות עירונית (לפרטים אודות פרויקטי התחדשות עירונית מהותיים ראו סעיפים 5.9.1 ו- 5.9.2 להלן) כהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, כפי שהתפרסמה בפברואר 2016: (1) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 284 יחידות דיור בשכונת סיגליות בבאר שבע; (2) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת 176 (בתוספת שב"ס שאושר סה"כ 211 יח"ד) יחידות דיור במבשרת ציון (טרם התקבלו היתרים ובכלל כך טרם החל שיווק בפרויקט כאמור); (3) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 390 יחידות דיור בראשון לציון (צריפין); ו- (4) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 199 (בתוספת שב"ס שטרם אושר סה"כ 245 יח"ד) יחידות דיור באור יהודה. להלן יוצגו פרטים אודות הפרויקטים:

פרויקט בשכונת סיגליות בבאר שבע

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	"סיגליות" (פרויקט "מחיר למשתכן")
מיקום הפרויקט	שכונת סיגליות במערב באר שבע
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 8 בנייני מגורים בשני מגרשים, סה"כ 284 יח"ד מתוכן 227 יח"ד במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" (במחיר למ"ר שלא יעלה על 7,389 ש"ח ביחס ל-115 יח"ד ו- 7,289 ש"ח ביחס ל-112 יח"ד) והיתר בשוק החופשי
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100% (ראו סעיף 5.14 לדוח)
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	החזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	01/12/2016
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	20,026 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	5.2021
מועד תחילת שיווק (בפועל)	12/2018
מועד סיום שיווק (בפועל)	5.2021
הסכמים עם קבלני ביצוע	חברת המגורים שבבעלות הקבוצה
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	09/2018
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	מחיר למשתכן
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	שכונת הסיגליות הינה שכונה חדשה שבכללותה מפותחת במלואה על ידי משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עיריית באר שבע והחברה הכלכלית.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	--

****יודגש כי הערכות החברה בדבר מועד סיום עבודות הקמה ומועד סיום שיווק כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.7.3 סיפא לעיל.**

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט סיגליות (פרויקט "מחיר למשתכן" בבאר שבע) ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	34,484	284	--
שטחי מסחר	--	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			

מצב תכנוני לפרויקט סיגליות (פרויקט "מחיר למשתכן" בבאר שבע) ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	ל.ר	--	--
שטחי מסחר	ל.ר	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר	--	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

לשנה שנסיימה ביום		שנת 2020				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
2018	2019					
עלויות שהושקעו						
--	--	--	--	--	--	עלויות מצטברות לשנה בגין הקרקע בתום התקופה
6,565	1,015	228	212	196	1,111	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
4,813	127,954	8,204	22,226	14,487	50,535	עלויות מצטברות בגין בנייה
1,018	--	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
--	--	--	--	--	--	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
20,143	128,969	8,432	22,438	14,683	51,646	סה"כ עלות מצטברת
20,143	128,969	8,432	22,438	14,683	51,646	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
--	--	--	--	--	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
5,617	4,602	4,374	4,162	3,966	3,491	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
184,585	56,631	48,427	26,201	11,714	6,095	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
7%	62%	23%	36%	52%	92%	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
21-פבר	20-דצמ	21-מאי	21-מאי	21-מאי	21-מאי	מועד השלמת בנייה צפוי

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

עד ליום האחרון של שנת 2020	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל
273,047	258,637	
28,201	42,612	
--	--	
--	--	
--	--	
--	--	
301,248	301,248	

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

שיווק הפרויקט

שנת 2018		שנת 2020					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
32	175	19	20	26	9	74	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,667	20,970	2,532	2,714	3,477	1,222	9,945	יחידות דיור (מ"ר)
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר
32	175	19	20	26	9	74	יחידות דיור

מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	מחיר ממוצע (מ"ר)	8,427	8,427	8,710	8,846	8,696	8,364	8,314
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	281	281	272	246	226	207	32
	יחידות דיור (מ"ר)	8,576	8,576	33,381	29,882	27,169	24,637	3,667
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	281	281	272	246	226	207	32
	יחידות דיור (מ"ר)	8,576	8,576	8,586	8,569	8,486	8,467	8,314
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	301,248	301,248	301,471	301,445	301,632	301,248	299,913
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	296,761	296,761	286,605	256,233	233,309	210,011	30,949
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	99%	99%	96%	87%	80%	73%	11%
	יחידות דיור	3	3	12	38	58	77	252
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור (מ"ר)	489	489	1,711	5,188	7,902	10,433	31,404
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	166	166	1,195	15,710	13,964	23,463	226,522
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפרט לפי שימושים; כמות יחידות/מ"ר)		2		--	--	--	--	--
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)	9,330		--	--	--	--	--

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	
299,913	301,343	301,248	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
257,209	259,592	258,618	עלויות פרויקט צפויות
42,704	41,751	42,630	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
280	17,728	39,043	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
42,424	24,023	3,587	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
14.1%	13.8%	14.15%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8,611	8,739	8,736	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
4,036	3,812	3,587	3,363	3,139	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

4,197	3,892	3,587	3,283	2,978	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
-------	-------	-------	-------	-------	--

מימון ספציפי

19,801	מוצג כהלוואה לזמן קצר	2031.12.20	יתרות בדוח על המצב הכספי
--	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	31.12.2020	
50,770 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2019	
--	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	31.12.2019	
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה		
1.05.2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
75,000 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת		
55,199	מתוכה יתרה שטרם נוצלה		
פריים + 1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
12/2021	מועדי פירעון קרן וריבית		
--	תניות פיננסיות מרכזיות		
עמידה ביעדי מכירות והתקדמות ביצוע	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט וערבות חברה המוגבלת	בטחונות		

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2020	פירוט	סוג	
19,801	לטובת הבנק המממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	דרגה ראשונה	שעבודים
--	--	דרגה שנייה	
19,801	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

42,630	רווח גולמי צפוי
-26,540	התאמות לעודפים, סה"כ
16,090	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
שנת 2021	מועד צפוי למשיכת עודפים
משיכת עודפים נקבעת על ידי הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות	תנאים מתלים למשיכת עודפים

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	מבשרת ציון מתחם המגרסה
מיקום הפרויקט	מבשרת ציון
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 176 יח"ד+35 שב"ס (מאושר), מהן 141 יח"ד במסגרת תוכנית מחיר למשתכן (במחיר למ"ר שלא יעלה על 10,188 ש"ח), והיתרה במכירה לשוק החופשי 100% (ראו סעיף 5.14 לדוח)
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	החזקה ישירה
מבנה ההחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	--
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	עלות
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	8 במאי 2017
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	13,612 מ"ר
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	12/2023
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	6/2021
מועד תחילת שיווק (מתוכנן)	09/2023
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	טרם נחתם (הפרויקט יבוצע על ידי חברת המגורים שבבעלות הקבוצה)
הסכמים עם קבלני ביצוע	06/2021
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)*	חכירה
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	אין
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי חברת ערים
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	--
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	

* יודגש כי הערכות החברה בדבר מועד סיום עבודות הקמה ומועד סיום שיווק כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, לרבות בשים לב לכך שטרם התקבלו היתרים. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.7.3 סיפא לעיל. למועד הדוח החברה מקדמת מול המועצה המקומית מבשרת ציון את הפעולות הנדרשות לצורך קידום הוצאת היתר בניה בהתאם להחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים שניתנה, לפרטים נוספים ראה ביאור 34 ג'.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט מבשרת ציון (פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון) ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	19,800	176	--
שטחי מסחר	אין	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	אין	--	--
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	22,437	211	--
שטחי מסחר	אין	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	אין	--	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

לשנה שנסיימה ביום		שנת 2020				
2019	2020	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
עלויות שהושקעו						
--	--	--	--	--	225	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
702	436	1	18	193	317	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
--	57	--	--	--	1	עלויות מצטברות בגין בנייה
2.152	2.032	539	515	521	2.434	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)

--	--	--	--	--	--	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
2,853	2,525	540	533	714	2,526	סה"כ עלות מצטברת
2,853	2,525	540	533	714	2,526	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
7,824	7,824	7,824	7,824	7,824	8,049	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
7,161	6,725	6,724	6,706	6,513	6,408	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
149,311	149,254	149,254	149,254	149,254	149,254	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
5,495	3,463	2,924	2,409	1,888	1,030	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
--	---	--	--	--	--	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23	מועד השלמת בנייה צפוי*

* יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	
294,718	294,718	310,813	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
248,102	252,403	244,128	עלויות פרויקט צפויות
46,616	42,315	*66,686	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	--	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
46,616	42,315	66,686	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
15.8%	14.4%	21.46%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
10,551	10,663	10,682	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - מחיר למשתכן
17,462	17,462	18,416	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - שוק חופשי

* העלייה ברווח הגולמי ובמחיר הממוצע למטר בשוק החופשי לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר בשנים 2019 ו 2018 לעומת שנת 2020 נובעת בעיקר מכך שהערכות ואומדני החברה העדכניים למחיר הממוצע למ"ר כאמור צופים מחיר ממוצע למטר גבוה יותר ליחידת דיור בשוק החופשי.

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

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

מימון ספציפי

55,136	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2020	יתרות בדוח על המצב הכספי
55,151	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2019	
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה		
01/06/2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
55,000 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת		
--	מתוכה יתרה שטרם נוצלה		
פריים+1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
פתיחת חשבון ליווי	מועדי פירעון קרן וריבית		
--	תניות פיננסיות מרכזיות		
--	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם מוגבלת לסכום 60 מיליון שקלים	בטחונות		

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2020
שעבודים	דרגה ראשונה	57,627
	דרגה שנייה	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	57,627

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

66,686	רווח גולמי צפוי
15,955	התאמות לעודפים, סה"כ
82,641	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
שנת 2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק לפי קריטריונים של התקדמות הביצוע והתקדמות השיווק	תנאים מתלים למשיכת עודפים

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

פרויקט בראשון לציון (צריפין)

5.8.3

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	ראשון לציון "נוריות"
מיקום הפרויקט	ראשון לציון
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 390 יח"ד מהם 312 יח"ד במסגרת מסלול מחיר למשתכן (במחיר למ"ר שלא יעלה על 9,980 ש"ח ביחס ל- 173 יח"ד ו- 9,088 ש"ח ביחס ל- 139 יח"ד) והיתרה בשוק החופשי. סך כ- 2,878 (לפני נידוד כ- 1,700) שטחי מסחר (שנמכרו למועד הדוח)

חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100% (ראו סעיף 5.14 לדוח)
מבנה ההחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	אחזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ספט-19
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	--
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	12/2023
מועד תחילת שיווק (מתוכנן)	07/2021
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	12/2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם (הפרויקט יבוצע על ידי חברת המגורים שבבעלות הקבוצה)
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)*	07.2021
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי עיריית ראשון לציון
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	לא ידוע

* יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט מבשרת ציון (פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון) ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	46,334	390	--
שטחי מסחר	2,878*	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	ל.ר	--	--
שטחי מסחר	ל.ר	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר	--	--

* ביום 21.9.2020 פרסמה החברה דיווח מידי בדבר מכירת כל שטחי המסחר בתמורה כוללת בסך של כ-46.6 מיליון ש"ח, אשר תשולם עם התקדמות הבניה, כאשר 80% מהתמורה תשולם במסירת שטחי המסחר.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2020					
לשנה שנתיימה ביום	2018	2019	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3
עלויות שהושקעו					
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	--	180,824	--	4	1,983

לשנה שנתיימה ביום	שנת 2020					
	2018	2019	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה
--	9	229	274	462	1,812	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים ואגרות
--	-	18	--	47	66	עלויות מצטברות בגין בנייה
--	691	2,415	1,450	1,505	5,658	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
--	--	--	--	--	--	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
--	181,524	2,662	1,728	2,014	5,554	סה"כ עלות מצטברת
--	181,524	2,662	1,728	2,014	5,554	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
--	1,979	-1,979	-1,983	-1,983	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
--	12,756	12,527	12,253	11,791	10,943	עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
--	312,488	312,470	312,470	312,423	312,423	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	7,420	5,005	3,555	2,050	1,762	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
--	--	--	--	--	--	שיעור השלמה [נהדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
--	דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23	מועד השלמת בנייה צפוי*

*יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	
--	570,922	586,947	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
--	513,520	512,209	עלויות פרויקט צפויות
--	57,402	**74,738	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
--	57,402	74,738	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
--	10.05%	12.73%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
--	9,034	9,034	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - מחיר למשתכן
--	21,007	21,007	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - שוק חופשי
--	15,000	16,200	מחיר למטר מסחרי

*יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

**** העלייה ברווח הגולמי ובמחיר הממוצע למטר בשוק החופשי לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר בשנת 2019 לעומת שנת 2020 נובעת בעיקר מכך שהערכות ואומדני החברה העדכניים מתחשבים במכירת שטחי המסחר.**

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
133,433	104,085	74,738	45,391	16,043	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
43,489	59,114	74,738	90,363	105,987	

מימון ספציפי

152,297	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2020	יתרות בדוח על המצב הכספי
168,099	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2019	
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה		
12/12/2019	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
152,500	סה"כ מסגרת		
203	מתוכה יתרה שטרם נוצלה		
פריים + 1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
האשראי ייפרע עד ליום 21/12/2021 (סכום של כ- 15.6 מיליון ₪ מתוך ההלוואה נפרע בתוך 3 חודשים ממועד ההלוואה) ותשלומי הריבית משולמים מדי רבעון.	מועדי פירעון קרן וריבית		
הלוואות הבעלים עד לזמן הגרעון בהון העצמי של הלווה, תחשבה נחותות לאשראים ולחובות הלווה לבנק בגין המימון לרכישה. למועד הדוח עודף הלוואות הבעלים על הגרעון בהון העצמי של הלווה עומד על 84 מיליון ₪.	תניות פיננסיות מרכזיות		
--	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם מוגבלת לסכום 200 מיליון שקלים.	בטחונות		

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2020
שעבודים	דרגה ראשונה	159,094
	דרגה שנייה	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	159,094

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	74,734
התאמות לעודפים, סה"כ	29,200
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	103,938

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

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

פרויקט אור יהודה

5.8.4.

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	אור יהודה
מיקום הפרויקט	צומת סביון, אור יהודה
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 199+46 שב"ס מתוכנן (טרם אושר בניית 46 יחידות דיור שב"ס) יח"ד מהם 113 יח"ד במסגרת מסלול מחיר למשתכן (במחיר למ"ר שלא יעלה על 8,787 ש"ח), 6 יח"ד לדיור ציבורי והיתרה בשוק החופשי. סך כ- 1,100 מ"ר שטחי מסחר
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100% (ראו סעיף 5.14 לדוח)
מבנה ההחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	אחזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	נוב-19
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	12/2023
מועד תחילת שיווק (מתוכנן)	07/2021
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	12/2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם (הפרויקט יבוצע על ידי חברת המגורים שבבעלות הקבוצה)
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)*	07/2021
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי עיריית אור יהודה
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	--

*ודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט מבשרת ציון (פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון) ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	23,608	199	--
שטחי מסחר	1,656*	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	28,490	245	החברה פועלת לאישור תוספת 46 יח"ד (שב"ס)**
שטחי מסחר	1,656	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	7.7	--	--

* ביום 9.12.2020 פרסמה החברה דיווח מידי בדבר מכירת כל שטחי המסחר בתמורה כוללת בסך של כ- 24.1 מיליון ש"ח, אשר תשולם עם התקדמות הבניה, כאשר 85% מהתמורה תשולם במסירת שטחי המסחר.

** החברה הגישה בקשה לתוספת יחידות דיור (שב"ס). יודגש כי אין כל וודאות כי יאושר לחברה תוספת יחידות דיור כאמור.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

לשנה שנסתיימה ביום		שנת 2020				
2018	2019	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
עלויות שהושקעו						
--	8,620	93,808	489	--	94,297	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
--	--	129	610	233	1,620	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
--	--	--	2,944	--	3,375	עלויות מצטברות בגין בנייה
--	41	869	884	890	3,165	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
--	--	--	--	--	--	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
--	8,661	94,806	4,927	1,123	102,456	סה"כ עלות מצטברת
--	8,661	94,806	4,927	1,123	102,456	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
--	97,931	4,123	3,634	3,634	3,634	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
--	7,612	7,483	6,873	6,640	5,992	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
--	194,140	194,140	191,196	191,196	190,766	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	4,806	3,937	3,053	2,163	1,641	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
--	--	--	--	--	--	שיעור השלמה (הנדסי / כספי) (לא כולל קרקע) %
--	דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23	מועד השלמת בנייה צפוי*

* יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	
--	321,851	**368,179	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
--	281,069	313,151	עלויות פרויקט צפויות
--	40,781	55,028	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (בהנחת אישור השב"ס)**
--	40,781	46,665	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (בהנחת אישור השב"ס) הגידול לעומת 2019 נובע ממכירת שטחי המסחר
--	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
--	40,781	55,028	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
--	12.67%	14.95%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
--	8,787	8,787	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - מחיר למשתכן
--	16,535	16,535	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - שוק חופשי

מחיר ממוצע למ"ר מסחר	14,553	11,000	--
----------------------	--------	--------	----

* יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

** הנתונים תחת הנחה של אישור השב"ס. יודגש כי אין כל וודאות כי יאושר לחברה תוספת יחידות דיור כאמור.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
91,846	73,437	55,028	36,619	18,210
35,614	45,321	55,028	64,735	74,442

מימון ספציפי

31.12.2020	מוצג כהלוואה לזמן קצר	83,719
31.12.2019	מוצג כהלוואה לזמן קצר	--
מוסד מלווה		
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
סה"כ מסגרת		
מתוכה יתרה שטרם נוצלה		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
מועדי פירעון קרן וריבית		
תניות פיננסיות מרכזיות		
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
בטחונות		

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2020
שעבודים	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	86,203
דרגה ראשונה	--	--
דרגה שנייה	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	86,203
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	55,028
התאמות לעודפים, סה"כ	19,600
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	74,628

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

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח.

מידע אודות משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית

5.9

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

5.9.1

מספר	מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד חדשות	סטטוס הסכמי של הפרויקט*	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה	משך הזמן מתחילת ביצוע ההתמנות	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש *
1	תל-אביב גס סעיף 5.8.2 [להלן]	פינוי בינוי	72	172	כ-90% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	תוכנית מאושרת	42 חודשים	6 חודשים
2	גבעת אולגה גס סעיף 5.8.2 [להלן]	פינוי בינוי	36	274	כ-100% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	תוכנית מאושרת	36 חודשים	-
3	יבנה	פינוי בינוי	48	206	כ-80% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	לקראת הגשה לוועדה המקומית	32 חודשים	12 חודשים
4	בת ים	פינוי בינוי	72	267	כ-70% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	תב"ע מאושרת חלקית. תוכנית איחוד וחלוקה אושרה להפקדה	24 חודשים	15 חודשים
5	בת ים	פינוי בינוי	61 וכן 13 חנויות	248	כ-80% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	הוגש לאישור הוועדה המקומית	24 חודשים	12 חודשים
6	בת ים	פינוי בינוי	76 וכן 13 חנויות	320	בשלבי חתימת הסכם מחייב עם הדיירים	לקראת הגשה לוועדה המקומית	--	12 חודשים
7	הוד השרון	פינוי בינוי	32	98	כ-71% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	לקראת הגשה לוועדה המקומית	48 חודשים	12 חודשים
8	תל אביב	פינוי בינוי	יח"ד- 169 חנויות- 20	440	בחלק מהבניינים חתמו 80% על הסכם מחייב טרם החלה ההתמנה	לקראת התחלת תכנון	20 חודשים	18 חודשים

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

פרטים נוספים אודות פרויקטים מהותיים בתחום התחדשות עירונית

5.9.2

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

שם הפרויקט ומיקומו	סוג הפרויקט	התליות עיקריות לביצוע הפרויקט	שיעור חתימות, מצב תכנוני וצפי לתחילת בנייה.	העלויות הכרוכות בפינוי דיירים (כולל הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים ויועצים), במ' נח	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ושאינם חתומים	שטח ממוצע נוכחי לדירים קיימים במ"ר	שטח ממוצע עתידי לדירים קיימים במ"ר	אומדן הכנסות במיליוני שקלים	אומדן רווח גולמי צפוי במיליוני שקלים
השלום - 87 תל אביב	סה"כ 172 יח"ד, מתוכן 100 יח"ד לשווק	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה ו 100% חתימות	90% חתימות, יש לקבל אישור לתב"ע, צפי התחלת בנייה, נובמבר 2022	14	2.4	60	83	228	52
הגדוד העברי אולגה	סה"כ 274 יח"ד, מתוכן 238 יח"ד לשווק+600 מ"ר מסחר	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה ו 100% חתימות	100% חתימות, יש לקבל אישור לתב"ע, צפי לקבלת היתר מאי 2022	6	7.6	79	97	379	82
בת ים החשמונאים	סה"כ 267 יח"ד, מתוכן 195 לשווק	אישור תכנית איחוד וחלוקה, ליווי בנקאי, 100% חתימות, קבלת היתר	כ- 70% חתימות, תב"ע בתוקף, תחילת בניה 2023	25	3.7	85	110	397	82

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

לקוחות

5.10

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

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

זכויות הבעלות או החכירה אורכת זמן רב והקבוצה אינה נוהגת להתחייב בהסכמי המכר לתקופה בה תושלם מלאכת רישום הזכויות.

כמו כן, כאמור בסעיף 5.1.5.1 לעיל, במהלך תקופת הבדק אחראית הקבוצה (באמצעות הקבלן המבצע) על תיקון ליקויים. החברה הפרישה בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2020 סך של כ- 196 אלפי ש"ח בגין תיקונים במהלך תקופת הבדק (אשר כוללים גם הפרשות בגין השלמת מלאכת רישום הזכויות).

בנוסף ובהתאם להוראות הדין הכספים המשולמים על ידי רוכשי הדירות מובטחים בהתאם להוראות חוק מכר הבטחת השקעה באמצעות ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח. יתרת כספי רוכשי הדירות המובטחים בבטוחות ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה לסך של כ- 258 מיליון ש"ח וכ- 206 מיליון ש"ח, בהתאמה.

5.11 הון חוזר

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

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

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
79,185	362,674	441,859	נכסים שוטפים
78,496	291,488	369,984	התחייבויות שוטפות
689	71,186	71,875	עודף (חסר) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

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

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

5.12 שיווק והפצה

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

5.13 תחרות

נכון למועד הדוח, תחום הנדל"ן למגורים בישראל מאופיין בתחרותיות רבה בעיקר לנוכח ריבוי הגופים העוסקים בייזום, איתור, תכנון והקמה של שכונות מגורים ויחידות דיור מסוגים שונים. התחרות קיימת

הן בשלב היזמות ואיתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ובשלב שיווק הפרויקטים עצמם. התחרות קיימת הן מצד חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול (כגון: "שיכון ובינוי", "אפריקה ישראל", "אזורים" וכדומה) הן מצד חברות יזמיות קטנות הפועלות באזורים גיאוגרפיים מסוימים והן מצד שוק הדירות "יד שנייה". מבנה הענף מבוזר מאד ולהערכת הקבוצה אין בישראל מתחרה יחיד המחזיק בנתח משמעותי בתחום פעילות זה. לאור העובדה כי התחרותיות בתחום זה הינה עזה ולאור התייקרות עלויות הבנייה ניכר כי בשנים האחרונות חלה מגמה של שחיקה ברווחי החברות היזמיות הפועלות בתחום. להערכת החברה, היתרון היחסי שלה בתחום פעילות זה הינה העובדה כי היא מעניקה מענה לכל שלבי הבנייה החל מתכנון הפרויקט בנייתו ומסירתו לרוכש וכן ביכולות שלה הקבוצה להתקשר בהסכמי מימון לבניית הפרויקטים.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

5.14

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

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

הסכמים עם בעלי מניות באורן נדל"ן

5.15

ליום 31.12.2020 ולמועד הדוח אורן נדל"ן הינה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, וזאת לאחר שביום 16.12.2020 התקשרה החברה בהסכם לרכישת החזקותיו (20%) של בעל מניות המיעוט באורן נדל"ן אותה עת, באופן שלאחר השלמת רכישת החזקותיו של השותף מלוא הונה המונפק והנפרע של חברת הבת הינו בבעלות החברה. התמורה ששולמה לבעל מניות המיעוט כאמור הינה בהיקפים שאינם מהותיים לחברה ומומנה ממקורותיה העצמאיים של החברה. כתוצאה מהשלמת העסקה, ההון המיוחס לבעלים של החברה (ההון ללא זכויות מיעוט) קטן בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, כאשר סך ההון (המאוחד) של החברה קטן בסך של כ- 11.7 מיליון ש"ח.

גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים

5.16

שינויי חקיקה

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

סיכוני יזמות

פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת הקבוצה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא

יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שיהיו כשלים או ליקויים בבנייה אשר עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי הקבוצה, אי השלמת הבניה על ידי הקבלן המבצע במועד, אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בניה בהיקף מהותי בכלל פעילות הקבוצה עלולים להשפיע על רווחיותה. ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקט ספציפי עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה באותו פרויקט. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

5.16.1 אי קבלת היתרים

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

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

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

5.16.3 מדיניות ממשלה ותנודתיות בענף הבנייה

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

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

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

אירועים הקשורים לביטחון או בריאות הציבור בישראל ובעולם

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

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

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

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6.

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

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

6.1.

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

6.2.

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

6.3.

כללי - לחברה רכוש קבוע המשמש לפעילותה בהם מבני משרדי מכירות לתחום הנדל"ן היוזמי, כלי רכב, ריהוט וציוד משרדי, מחשוב, שרתים ומערכות מידע מתקדמות המרכזות את פעילות החברות בקבוצה.

למועד הדוח, החברה, לרבות חברות הבנות, שוכרות משרדים בבאר שבע, ובפארק העסקים בקיסריה. סה"כ הקבוצה שוכרת משרדים בשטח כולל של כ- 3,400 מ"ר באותם ערים לצורך פעילותה העסקית. הוצאות החברה מסתכמות בהיקפים לא מהותיים. לפרטים אודות התקשרותה של החברה בהסכמי שכירות בקשר עם המשרדים בבאר שבע ובפארק העסקים בקיסריה, עם בארות אנרגיה בע"מ שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטת בעלי השליטת החברה, ראו באור 29(ד), בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

6.4.

לפרטים אודות זכויות במקרקעין בישראל בהם מחזיקה החברה ואשר מסווגים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 כמלאי ראה סעיף 5 לעיל.

לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה ראה באור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

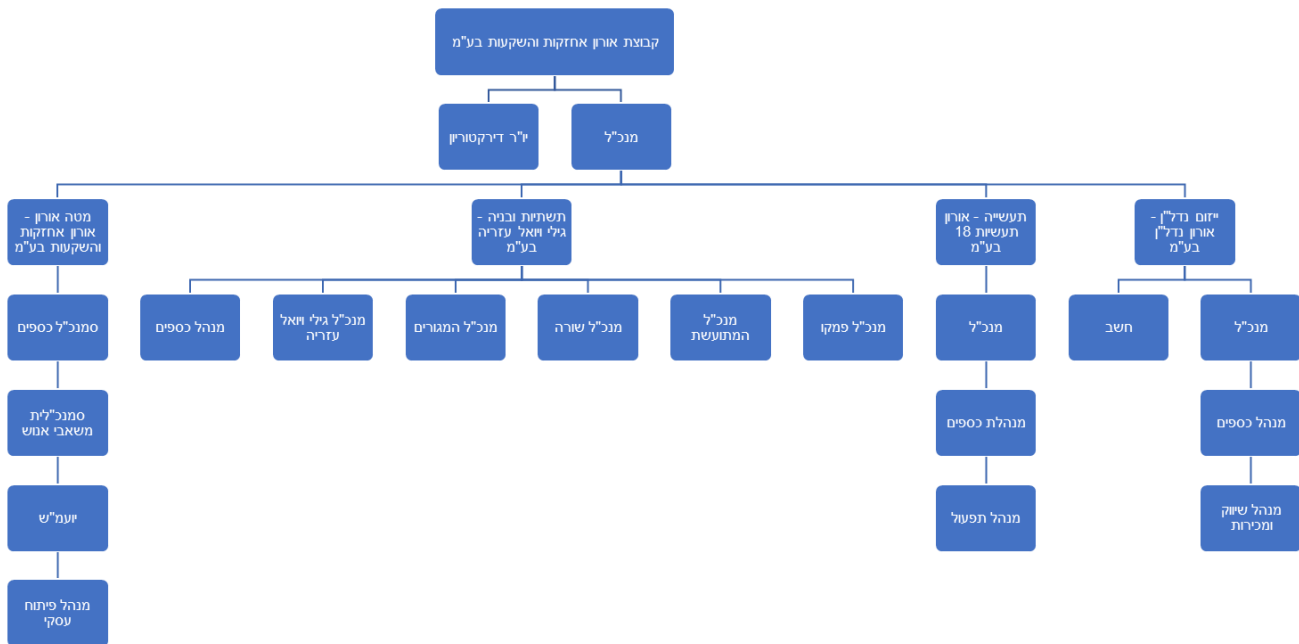
7.

הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 מועסקים בחברה 344 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019-2020:

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>תחום פעילות</u>
203	194	קבלנות
19	21	נדל"ן יזמי למגורים
108	93	תעשייה
36	36	הנהלה ומטה
366	344	סה"כ

סמוך למועד הדוח עובדים בחברה כ- 346 עובדים.



7.1. השקעות הקבוצה באימונים והדרכה

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

7.2. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

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

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

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

7.2.4. אנשי מפתח

יצוין כי מבין נושאי המשרה המכהנים בחברה, ה"ה גילי עזריה ויואל עזריה, המכהנים כמנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, בהתאמה, נחשבים לאנשי מפתח בחברה ולפיכך לחברה תלות בהם.

8. הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 :

סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
באלפי ש"ח			
423,863	367,745	791,608	נכסים שוטפים
421,269	291,488	712,757	התחייבויות שוטפות
2,594	76,257	78,851	עודף הנכסים השוטפים על התחייבויות השוטפות

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

9. נכסים לא מוחשיים

הקבוצה מחזיקה, בין היתר, בנכסים לא מוחשיים כגון רישיונות, היתרים הרשאות וכדומה אשר מפורטים בדוח זה לעיל במסגרת תיאור תחומי הפעילות של הקבוצה. לפרטים אודות הנכסים הלא מוחשיים של הקבוצה להם נזקף ערך בדוחות הכספיים של החברה, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

10. מימון, אשראי והשקעות

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

10.2. שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות

להלן פרטים אודות שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות של הקבוצה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2020 (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) (באלפי ש"ח) :

שיעור ריבית ממוצעת משוקללת		שיעור ריבית אפקטיבית	
הלוואות לזמן קצר			
מקורות בנקאיים	ריבית משתנה על בסיס פריים	2%	2%
הלוואות לזמן ארוך			
מקורות בנקאיים	ריבית משתנה על בסיס פריים	2.5	2.54%
אגרות חוב	ריבית נומינלית קבועה	5.05%	5.5%

10.3. אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2020 וסמוך למועד הדוח:

מטבע בו ניתן האשראי	יתרה סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית סמוך למועד הדוח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2020
שקל	324,645	2%	328,500	3.1%-2.5%

10.4. אשראי שהתקבל מיום 31.12.2020 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

מיום 31 בדצמבר, 2020 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נטלה החברה אשראי כספי בהתאם למסגרות הון חוזר שהועמדו לחברה כמפורט בסעיף 10.5 להלן.

10.5. מסגרות אשראי

לפרטים אודות מסגרות האשראי והערבויות של הקבוצה בתחומי הפעילות השונים ראה סעיפים 3.10 (בתחום התשתיות), 4.5.1 (בתחום התעשייה) ו- 5.11 (בתחום הנדל"ן היזמי בישראל).

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, סך מסגרות האשראי (שאינן משויכות לפרויקטים) שקיבלו חברות הקבוצה מתאגידים בנקאיים הסתכם לסך של כ-114 מיליוני ש"ח מתוכם, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, נוצל סך של כ-40 מיליון ש"ח (לעומת כ-82 מיליוני ש"ח וכ-49 מיליוני ש"ח, בהתאמה, בשנת 2019). נכון לסמוך למועד הדוח סך מסגרות האשראי האמורות עמד על כ-108 מיליון ש"ח, מתוכם נוצל בסמוך למועד הדוח כאמור סך של כ-40 מיליוני ש"ח. בגין אשראי מנוצל משלמות חברות הקבוצה ריבית משתנה על בסיס הפריים בשיעור הנע בין 2.5% לבין 3.1%.

10.6. הלוואות מהותיות

לפרטים אודות הסכמי מימון לפרויקטים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן היזמי, ביחס לפרויקט "מחיר למשתכן" בשכונת סיגליות בבאר שבע, פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון, בפרויקט "מחיר למשתכן" בראשון לציון (צריפין) ופרויקט "מחיר למשתכן" באור יהודה, ראו סעיפים 5.8.1, 5.8.2, 5.8.3 ו- 5.8.4 לדוח זה לעיל. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה במהלך תקופת הדוח, שהינה הלוואה מהותית, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020 המצורף כחלק ב' לדוח זה.

10.7. שעבודים וערבויות

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

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

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

לפרטים נוספים בדבר ערבויות ושעבודים ראו באור 19 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

- 10.8. **מגבלות בקבלת אשראי / התחייבויות פיננסיות**
- לפרטים אודות ההתחייבויות הפיננסיות המהותיות בהן התחייבו חברות הקבוצה ראו באורים 14 ג ו- 16 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020 המצורפים כחלק ג' לדוח זה. ליום 31.12.2020 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה הפיננסיות בהן היא מחויבת.
- 10.9. **דירוג אשראי**
- ביום 24.5.2020 הודיעה Maalot Standard & Poor's על הורדת דירוג ומתן דירוג 'ilBBB' לחברה ולאגרות חוב של ה(סדרה ב') של החברה ש"ח. לדוח הדירוג ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.5.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-052005), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.
11. **השקעות**
- נכון למועד זה לחברה אין השקעות מהותיות בחברות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות. בדבר הלוואות שהחברה העמידה לחברות בנות ראה תקנה 11ב לפרק ד - פרק הפרטים הנוספים המצורף לדוח זה.
12. **מיסוי**
- לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020 המצורפים לדוח זה כחלק ג'.
13. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**
- מעצם היות הקבוצה בעלת פעילות תשתיות, תעשייה ויזמות, חשופה הקבוצה לסיכונים סביבתיים העלולים להיגרם תוך כדי ביצוע העבודה כגון: רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע, מקורות מים ותשתיות תת קרקעיות, עתיקות וכדומה.
- נכון למועד הדוח, לקבוצה מלוא ההיתרים והרישיונות הדרושים לה לפעילותה ולמיטב ידיעת החברה, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה.
- לפרטים אודות הסיכונים הסביבתיים הקיימים בכל אחד מתחומי הפעילות של החברה ראה סעיפים 5.14, 4.11 ו 5.2.12 לעיל.
14. **הסכמים מהותיים**
- במהלך תקופת הדוח לא התקשרה החברה בהסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל ושאינם מפורטים בסעיפים 3 עד 5 לעיל.
15. **הליכים משפטיים**

- 15.1. לפרטים אודות תביעה בהיקף של כ- 160 מיליון ש"ח אשר הוגשה על ידי הקבוצה נגד רכבת ישראל, לרבות ביחס לתביעה נגדית שהוגשה, ראו באור 19ה3 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020.
- 15.2. לפרטים אודות כתב תביעה שהוגשה על ידי הקבוצה בבוררות שנערכת מול מזמין העבודות בפרויקט אגירה שאובה בגלבע, במסגרתו נתבעים סכומים בהיקף כולל של כ-200 מיליון ש"ח, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.2.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-012267), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים, לרבות בדבר תביעה שכנגד שהוגשה כנגד החברה בהליך האמור, ראו גם באור 19ה2 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020.
- 15.3. לפרטים אודות תוצאות הליך משפטי במסגרת תביעה שהינה במהותה ייצוגית ולסכום של כ-3 מיליון ש"ח אשר התקבל בידה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.1.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-010668), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.
- 15.4. למעט כמפורט בסעיפים 15.1-15.3 לעיל, החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים. לפרטים נוספים אודות הליכים משפטיים שהחברה מעורבת ראו באור 19ה3 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

16. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

16.1. האסטרטגיה של החברה

החברה פועלת על מנת להימנות בין החברות המובילות במדינה בתחומי הפעילות של החברה בכלל וחיזוק תחום התעשייה בדרום הארץ בפרט. במסגרת זו החברה פועלת לשמירה ושיפור היתרונות התחרותיים של החברה (שעיקריהם מפורטים בסעיף 1.3.3 לעיל) תוך השקעה בתחומי הפעילות ובתחומים הנושקים לתחומי הפעילות ושיש בהם לחזק את שרשרת הערך ובכלל כך המשך חיזוק הסינרגיה שבין חברות הקבוצה בין לבין עצמן ובתוך עצמן וזאת בשים לב ובהתחשב ברה ארגון שהחברה מבצעת בתחום התשתיות (לפרטים אודות רה הארגון ראו סעיף 16.1.2 לעיל). נכון למועד זה, להערכת החברה, יתרת המזומנים שבקופתה יחד עם גיוס מקורות נוספים, ככל שידרש, ישמשו לצורך הרחבת תחומי הפעילות של החברה בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת לרבות (אך לא רק): הערכות לקראת פרויקטים נוספים בתחום התשתיות מסוג תכנון ביצוע; השקעה בתחום התעשייה והרחבת כושר הייצור והפריסה (לרבות הקמת מפעלי בטון ואספלט נוספים); הגדלת מלאי הקרקעות לבנייה למגורים בארץ והרחבת היקף פעילות הנדל"ן לרבות בהתחדשות עירונית, הסכמי קומבינציה ורכישת קרקעות בשיתוף עם אחרים, הסכמי פינוי בינוי; השקעה בפעילויות המרחיבות את האפשרויות בענפים בהם פועלת החברה ובתחומים המחזקים את הערך המוסף של הקבוצה; וכן הרחבת תחומי פעילותה בהתאם להזדמנות עסקיות מתאימות.

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

16.1.1. יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

16.1.2. בתחום התשתיות

הקבוצה תמשיך ותשקיע מאמצים להרחיב את היקף פעילות הקבוצה בתחום התשתיות, שכן להערכת הנהלת החברה יש ביכולתה לעשות כן ללא השקעות מיוחדות תוך התמקדות בפרויקטים מסוג 'תכנון ביצוע'.

(DB). כמו כן, בכוונת החברה להרחיב את סל שירותיה בתחום זה, ובכלל כך בתחום הבניה למגורים דרך חברת המגורים ובתחום הבניה המוסדית באמצעות חברת המתועשת ושורה תוך בחינה פנימית של מבנה הפעילות בתחום התשתיות (לפרטים נוספים בנוגע לרה ארגון במגזר התשתיות ראה סעיף 3.9).

בתחום התעשייה

16.1.3.

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

בתחום הנדל"ן היזמי למגורים

16.1.4.

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

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

דיון בגורמי סיכון

17.

לפרטים בדבר גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ראו סעיף 5.16 לעיל.

סיכונים מאקרו כלכליים

17.1.

חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

17.1.1.

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

הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בפרט

17.1.2.

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

קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב - מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה.

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

17.1.3. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית

הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה הינן לרוב בריבית משתנה ולפיכך עלייה בשיעור הריבית בהלוואות אלו עשויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולשחיקה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף, עלייה בשיעור הריבית עשויה לגרום להשפעה כללית על המשק ולקוחות הקבוצה. לפרטים ראו גם באור 30 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020.

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

הקבוצה חשופה לעלייה במדדים המפורטים לעיל אשר שינויים בהם עלולים להשפיע על התחייבויותיה של הקבוצה ביחס לביצוע עבודות הבניה והתשתיות וייקור העלויות. לפרטים ראו גם באור 30 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020.

17.1.5. אירועים הקשורים לביטחון או בריאות הציבור בישראל ובעולם

אירועים בעלי השפעה שלילית על בטחון או בריאות הציבור בישראל או בעולם עלולים להשפיע לרעה על המצב הכלכלי, הפיננסי ו/או העסקי של הקבוצה. לפרטים אודות נגיף הקורונה ראו סעיף 2.2.1 ו- 5.16.5 לדוח.

17.2. גורמי סיכון ענפיים

17.2.1. זמינות ומחירי חומרי גלם

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

17.2.2. זמינות כוח אדם לענף הבנייה

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

17.2.3. התחייבויות לתיקון ליקוי בניה ואחריות בדק

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

תחרות מוגברת מצד מתחריה של הקבוצה בתחומי הפעילות השונים עלולה להוביל לירידת מחירים באופן שיפגע בהכנסות וברווחיות החברה בתחום זה.

גורמים ייחודיים לקבוצה**תלות בבעלי השליטה**

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

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

**חלק ב - דוח דירקטוריון ליום 31.12.2020 ונספח אפקטיביות הבקרה
הפנימית**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020**

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31.12.2020.

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

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

נכון למועד הדוח עוסקת החברה בשלושה מגזרי פעילות הכוללים ביצוע פרויקטים בתחום התשתיות, ייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ופעילות בתחום התעשייה. לפרטים אודות תחומי פעילות עסקיים, המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020 ראו סעיפים 3-5 לפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

2. דגשים עיקריים במהלך תקופת הדוח ולאחריה

תחום התשתיות

2.1.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 31.12.2020 גדל בכ- 41% ביחס לתום שנת 2019, ועמד על כ- 1,824 מיליון ש"ח (לעומת כ- 1,292 מיליון ש"ח ליום 31.12.2019). צבר ההזמנות של החברה בסמוך למועד הדוח עומד על כ- 1,912 מיליון ש"ח, גידול של כ- 22% לעומת המועד המקביל אשתקד (אשר עמד על כ- 1,571 מיליון ש"ח).

יצוין כי צבר ההזמנות כולל ביצוע פרויקטים על ידי חברת המגורים (ב.ר) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) ("המגורים") עבור חברת אורון נדל"ן בע"מ (המשמשת זרוע הייזום של הקבוצה) של תכנית מחיר למשתכן בפרויקט סיגליות בבאר שבע אשר נמצא בשלבי ביצוע סופיים, בראשון לציון (צריפין), באור יהודה, במבשרת ציון ופרויקט חדש נוסף בשכונת סיגליות בבאר שבע (כמפורט בסעיף 3.7 לפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוחות החברה ליום 31.12.2020). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.7 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד.

2.1.2. ביום 9.3.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכיה במכרז סוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) להקמת מחלף באזור להבים (מחלף להבים) בתמורה פאושלית בסך של כ-78 מיליון ש"ח ולתקופה של כ- 29.5 חודשים. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9.3.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-022728), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.1.3. ביום 18.3.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכיה במכרז סוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) לביצוע עבודות הכוללות את הסדרת התוואי המסילתי, הסדרת כבישים וכן עבודות תשתית נלוות לכך, כחלק מפרויקט חיבור נמל חיפה החדש (נמל המפרץ) בתמורה פאושלית בסך של כ-107 מיליון ש"ח ולתקופה של כ- 28 חודשים. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.3.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-026061), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

- 2.1.4. ביום 5.4.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכיה במכרז לביצוע עבודות בכביש 60 בתמורה המוערכת בכ-273 מיליון ש"ח ולתקופה של כ-50 חודשים. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5.4.2020 (אסמכתא מס': 035859-01-2020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.
- 2.1.5. ביום 15.9.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכיה במכרז של נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ לביצוע של עבודות ריבודים והטלאות ההתקשרות איננה כוללת מסגרת כספית מחייבת. בהתאם לניסיון העבר של החברה ביחס לשנת 2020 ההיקף הוערך בכ-133 מיליון ₪. (הכוללות ייצור, אספקה ופיזור של תערובות אספלט) במרחב דרום. לצורך הפרויקט התקשרה נתיבי ישראל עם זוכה נוסף כך שחלקה של החברה בפרויקט צפוי לעמוד על כ-40% מהפרויקט. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 092179-01-2020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 2.1.6. ביום 16.9.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר התקשרותה של חברת המגורים בהסכם עם צד ג' לביצוע עבודות בפרויקט בראשון לציון, הכולל, בין היתר, עבודות בניה, עבודות פיתוח כללי ופיתוח חוץ של כ-150 יחידות דיור, בתמורה כספית (ברוטו) בסך כולל של כ-121 מיליון ש"ח (ובתוספת מע"מ). לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 092956-01-2020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 2.1.7. ביום 24.11.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הסכמות מול מזמין עבודות פרטי, שהינו צד ג' לביצוע עבודות עפר, תשתיות וסלילה באזור הדרום, בהיקף מוערך של כ-86 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 126177-01-2020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.
- 2.1.8. ביום 9.3.2021 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכיה במכרז סוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) להקמת קטע בכביש מספר 71 בין יששכר לבית שאן בתמורה פאושלית בסך של כ-222 מיליון ש"ח ולתקופה של כ-47 חודשים. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9.3.2021 (אסמכתא מס': 029457-01), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.
- 2.2. **תחום הנדל"ן היזמי למגורים**
- 2.2.1. בשנת 2020 נמסרו 135 יח"ד (לעומת 55 יח"ד בשנת 2019). למועד הדוח ישנן 284 יח"ד בהקמה ו-923 יח"ד בתכנון.
- 2.2.2. צבר הדירות למכירה של החברה בתחום הנדל"ן היזמי ליום 31.12.2020 הינו- 1.38 מיליארד ש"ח (הכולל 28 מיליון ש"ח בגין פרויקט סיגליות אשר בביצוע).
- 2.2.3. ביום 16.6.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר אישור תכנית בנין עיר (תב"ע) על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה במחוז תל אביב-יפו, בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) של חברת אורון נדל"ן בדרך השלום בתל אביב, אשר הקמתו עודנה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 062340-01-2020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן סעיף 5.10.2 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2020.

2.2.4. ביום 28.7.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר אישור תכנית בנין עיר (תב"ע) על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה במחוז תל אביב-יפו, בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) של חברת אורון נדל"ן בגבעת אולגה (רח' הגדוד העברי) בחדרה, אשר הקמתו עודנה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-079992), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן סעיף 5.10.2 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2020.

2.2.5. ביום 21.9.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר מכירת כל שטחי המסחר (2,878 מ"ר) בפרויקט במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" בראשון לציון (צריפין) בסך כולל של 46.6 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-094042), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.2.6. ביום 11.10.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר דחיית עתירה מנהלית שהוגשה כנגד תוספת יחידות דיור בפרויקט של החברה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" במבשרת ציון. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-101062), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.2.7. ביום 10.12.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר מכירת כל שטחי המסחר (1,658 מ"ר) בפרויקט במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" באור יהודה בסך כולל של 24.1 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-126511), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.2.8. ביום 29.12.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניית 76 יחיד בשכונת סיגליות בבאר שבע בתמורה לכ-19 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-134119), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.3 תחום התעשייה

2.3.1. כחלק מאמצי הקבוצה להרחיב את פעילות הקבוצה בתחום התעשייה, בוחנת החברה את האפשרות להקמת מפעלי בטון נוספים באזור השפלה והמרכז. במסגרת זו התקשרה במספר הסכמי שכירות באזור השפלה והמרכז ופועלת לקידום המצב התכנוני בשטחים כאמור באופן שיאפשר קבלת היתרי בניה לבניית מפעלי הבטון. ההליכים התכנוניים כאמור נמצאים בראשיתם ולמועד זה אין וודאות בהשלמתם. בהתאם, הסכמי השכירות כאמור כוללים תנאי מתלה לביטול ההסכמים במקרה שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה כאמור. לפרטים ראו סעיף 4 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2020.

2.4 כללי

נתונים כספיים

2.4.1. ה-EBITDA¹ בשנת 2020 הסתכם בכ- 61 מיליון ש"ח ובכ-7 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2020 (לעומת כ- 47 מיליון ש"ח בשנת 2019 וכ- 16.5 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2019).

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

- 2.4.2. ביום 30.3.2020 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, לפיה יכול ותרכוש החברה מעת לעת, במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק, אגרות החוב (סדרה ב'). התקופה שנקבעה בתכנית הינה עד ה-31.12.2020 ובעלות כוללת של עד 10 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31.3.2020, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה. למועד הדוח פקעה תקופת התכנית כאמור לעיל והחברה לא ביצעה רכישות על פיה.
- 2.4.3. ביום 31.3.2020 פרסמה החברה דוח זימון אסיפה מיוחדת אשר על סדר יומה: (א) אישור מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה; (ב) הסמכת יו"ר דירקטוריון למלא את תפקיד יו"ר הדירקטוריון במקביל לכהונת קרובו כמנכ"ל החברה; ו- (ג) אישור תנאי כהונת יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל. ביום 10.5.2020 התכנסה האסיפה ואושרו בה כל ההחלטות שעמדו על סדר היום. לפרטים ראו דוח מיידי (משלים) בדבר זימון האסיפה מיום 3.5.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-043650) וכן דוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 12.5.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-042475), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.
- 2.4.4. ביום 24.5.2020 הודיעה Standard & Poors Maalot על הורדת דירוג החברה ואגרות החוב של החברה (סדרה ב') שבמחזור מדירוג ilBBB+ לדירוג ilBBB, לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.5.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-052005) בדבר הדירוג ודיווח מיידי מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-052008), בדבר עדכון שיעור הריבית לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 2.4.5. ביום 21.7.2020 פרסמה החברה תשקיף מדף. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-070729), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.
- 2.4.6. ביום 24.8.2020 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח בגין רווחי 2019 והמחצית הראשונה של שנת 2020. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.8.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-083620), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.
- 2.4.7. ביום 25.8.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר אישור התקשרות של החברה בהסכם שכירות עם חברה בבעלות בעלי השליטה בחברה, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, ובהתאמה אשרורה, למען הזהירות, כהתקשרות המהווה "עסקה חריגה" כמשמעותה בחוק החברות, התשנ"ט-1999. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-083638), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 2.4.8. במהלך תקופת הדוח נערכו שינויים בהחזקות החברה בחברות הבנות, באופן שלמועד הדוח מחזיקה החברה ב-100% בכל החברות בקבוצה. לפרטים אודות השינויים שנערכו ואופן ביצועם ראו סעיף 3.9 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2020.
- 2.4.9. ביום 22.03.2021 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2020.
- 2.4.10. בתחילת שנת 2020 החלה בעולם התפשטות של נגיף ה"קורונה", שהינה בעלת השלכות מאקרו כלכליות גלובליות בכלל ובשוק הישראלי בפרט. התפשטות הנגיף הובילה מדינות רבות לנקוט בשורה של צעדים

על מנת למגר את התפשטותו ואשר הינם בעלי השפעה מגבילה על הכלכלה המקומית והגלובלית כאחד. כחלק מהצעדים שנקטו בישראל (ובחלק ממדינות העולם) הוטלו מגבלות על פעילות המגזר הציבורי והפרטי (אשר עברו לפעול במתכונת מצומצמת, בעיקר בהתייחס למספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה ולסגירת מקומות עבודה בתחומים שהוגדרו) וכן מגבלות על תנועת תושבים ותיירים, לרבות איסור על התקהלויות.

במהלך תקופת הדוח ולמועד הדוח, לא אותרה השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה ובכלל כך על איתנותה ועל יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. החברה בוחנת ומפקחת באופן שוטף אחר זמינותם של עובדים בפרויקטים השונים ופועלת על מנת לאפשר עבודה רציפה בהתאם למגבלות הקיימות. יחד עם זאת, יודגש, בין היתר על רקע העובדה שמדובר באירוע שנסיונותיו וההתמודדות עימו משתנים באופן שוטף ואינם בשליטת החברה, כי המשך התפשטות הנגיף והטלת מגבלות נוספות עלולים להשפיע על פעילות החברה בהמשך, ובכלל כך התרחבות של המגבלות עלולה לפגוע ברציפות פעילותה של החברה בשל אפשרות של מניעת עבודות באתרי עבודה, היעדרות מהותית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות, עיכוב קבלת חומרי גלם באתרי החברה, ובהתאם לעיכוב בקצב התקדמות של פרויקטים. בנוסף, התמשכותו של האירוע כאמור והחרפת השפעתו על הכלכלה עלול להוביל למיתון חריף שיכול לפגוע בהיקפי רכישת דירות ובזמינותו של אשראי בתנאים נוחים. בהתאם, עוקבת החברה אחר התפתחויות בקשר עם התפשטות הנגיף ובוחנת השלכות פוטנציאליות על פעילותה העסקית באופן שוטף.

הערכות החברה כאמור מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה. הערכות החברה יכולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, אף מהותית משהוערך, והכל בשים לב לכך שהתפשטות נגיף הקורונה ומגבלות שיכול ותחולנה על החברה מתשנות מעת לעת ואינן בשליטת החברה.

2.4.11. לאירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020.

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

נכסים	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	31.12.2019 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
מזומנים	152,970	89,672	71%	--
פיקדונות והשקעות אחרות	8,266	5,617	47%	העליה בפיקדונות לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2019 נובעת בעיקר מעליה בפיקדונות במגזר התשתיות ועליה בשווי השקעות.
לקוחות והכנסות לקבל	222,052	259,254	(14%)	הירידה ביתרת הלקוחות וההכנסות לקבל לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2019 נובע בעיקר מירידה ביתרת ההכנסות לקבל במגזרי הנדל"ן היזמי לאור השלב הסופי שבהם נמצאים הפרויקטים בתחום זה וכן מירידה בהכנסות לקבל במגזר התשתיות.
מלאי בניינים למכירה	379,359	356,873	6%	הגידול במלאי לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2019 נובע מגידול במלאי קרקעות במגזר הנדל"ן היזמי. לפרטים ראו סעיף 2.2 לעיל.
נכסים שוטפים אחרים	28,961	41,793	(31%)	הקטון לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2019 נובע בעיקר מירידה ביתרות מול מע"מ שהיו בשנת 2019 בשל רכישת קרקעות במגזר הנדל"ן היזמי.
חייבים לזמן ארוך	96,404	104,687	(8%)	הירידה ביתרות החייבים לזמן ארוך לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2019 נובע בעיקר מירידה ביתרת

צדדים קשורים בשלב רכישת מניות המיעוט בחברה בת (ראה סעיף 2.4.8) ובשל ירידה ביתרת חייב בגין רכוש קבוע.				
רכוש קבוע	70,105	75,568	(7%)	--
נכסים לא שוטפים אחרים	50,821	50,208	1%	--
התחייבויות	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	31.12.2019 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
אשראי מתאגידים בנקאיים	330,907	313,153	6%	הגידול ביתרות אשראי לזמן קצר לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2020 נובע בעיקר מגידול באשראי במגזר הנדל"ן היזמי לצורך מימון רכישת קרקעות וכן מעליה באשראי לזמן קצר במגזר התשתיות ומנגד ירידה בהלוואות לזמן קצר במגזר התעשייה שנפרעו.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	161,598	166,130	(3%)	הירידה לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2019 נובעת משינוי ביתרות הספקים בכל המגזרים.
זכאים ויתרות זכות	168,466	111,504	51%	הגידול לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2019 נובע בעיקר מגידול בהפרשה להוצאות לשלם והכנסות מראש בגין פרויקטים במגזר התשתיות.
מקדמות מדיירים ומזמיני עבודות	19,268	55,412	(65%)	הקטון במקדמות לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2019 נובע מהשלב הסופי בו נמצאים הפרויקטים במגזר הנדל"ן היזמי שבו הפער שבין ההכרה בהכנסה לתקבולים נסגר.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	22,182	9,711	128%	פרעון ע"פ לוח סילוקין של אגרות חוב סדרה ב' שבמחזור.
התחייבויות שוטפות אחרות	10,336	12,517	(17%)	--
אגרות חוב	86,995	108,624	(20%)	הקטון לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2019 נובע מפרעון שוטף של אג"ח וממיון חלויות שוטפות.
התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך	5,477	14,424	(62%)	הקטון לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2019 נובע בעיקר מפירעון הלוואות לתאגידים בנקאיים וכן מהנפקת הון שבוצעה בחברה הבת כחלק מעסקת רכישת המיעוט (ראה סעיף 2.4.8).
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	35,280	33,068	7%	הגידול לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2019 נובע בעיקר בהתחייבויות לאחרים לזמן ארוך ומנגד ירידה ביתרת המיסים הנדחים והצגתם בנטו.
הון עצמי מיוחס לבעלים	168,429	189,042	11%	הירידה נובעת בעיקר מייחוס הפסדי המיעוט בשל עסקה לרכישת מניות המיעוט בחברות המאוחדות של החברה ומעבר לאחזקה של 100% בכל החברות (ראה סעיף 2.4.8) וכן מחלוקת דיבידנד.
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(29,913)		הקטון נובע מעסקה לרכישת מניות המיעוט כמוסבר בהפרשים להון העצמי לעיל.

3.1. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח):

3.2. תוצאות הפעילות

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

3.2.1. תוצאות מאוחדות - להלן נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח והפסד של החברה במאוחד ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח):

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2019	2020	% שינוי	2019	2020	
מחזור המכירות	-	879,607	877,323	(16%)	262,672	219,352	הקיטון בהכנסות ברבעון הרביעי של שנת 2020 ובשנת 2020 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בהכנסות מגזר הנדל"ן היזמי בשל התקדמות בביצוע ומכירות דירות בפרויקטים שהסתיימו או שנמצאים בשלבי סיום. מנגד בשנת 2020 ישנה השפעה מקזזת מגידול בהכנסות מגזר התעשייה מהתקשרויות מהותיות שהיו בתקופה.
רווח גולמי	22%	84,413	103,359	(19%)	26,209	21,181	הגידול ברווח הגולמי בשנת 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהגידול במחזורים במגזר התעשייה ושיעור הרווח הגבוה במגזר זה. הקיטון ברווח ברבעון הרביעי של שנת 2020 לעומת התקופה המקבילה נובע הן מהירידה במחזורים במגזר הנדל"ן היזמי בשל סיום פרויקטים והן מירידה בשיעור הרווח במגזר התשתיות
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	18%	53,173	62,977	38%	14,406	19,824	הגידול בשנת 2020 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות חובות מסופקים גידול בהוצאות שכר ודמי ניהול וגידול בהוצאות שירותים מקצועיים. הגידול ברבעון הרביעי של שנת 2020 ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהפרשה לחובות מסופקים.
הכנסות אחרות, נטו	223%	682	2,200	62%	548	888	בעיקר רווחי הון ממימוש רכוש קבוע במגזר התעשייה והתשתיות.
רווח תפעולי	33%	31,922	42,582	(82%)	12,351	2,245	הגידול ברווח התפעולי בשנת 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהגידול ברווח הגולמי המוסבר להלן. הקיטון ברווחיות התפעולית ברבעון הרביעי של שנת 2020 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מהקיטון ברווח הגולמי ומהגידול בהוצאות הנהלה וכלליות כמוסבר לעיל.
הוצאות מימון, נטו	(15%)	17,884	15,099	(45%)	4,027	3,391	הירידה בהוצאות המימון בשנת 2020 וברבעון הרביעי של שנת 2020 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מירידה בהוצאות המימון במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה מפרויקטים שהסתיימו.
הוצאות (הכנסות) מיסים	-	4,974	60	-	1,181	(6,937)	הכנסות המיסים ברבעון הרביעי של שנת 2020 לעומת הוצאות המיסים בתקופה המקבילה אשתקד נובעת מרישום נכס מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס במגזר התשתיות כחלק ממיזוג החברות והצפי למימוש ההפסדים.

3.2.2. תוצאות הפעילות במגזר התשתיות

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2019	2020	% שינוי	2019	2020	
הירידה במחזור ברבעון הרביעי של שנת 2020 וברבעון הרביעי של שנת 2020 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מירידה במחזור בגין מספר פרויקטים שהסתיימו או שנמצאים בשלבי ביצוע סופיים, כאשר פרויקטים משמעותיים בצבר החברה נמצאים בשלבים התחלתיים וטרם החלו להניב הכנסות משמעותיות.	(8%)	644,649	591,794	(11%)	182,193	162,598	מחזור המכירות
הירידה ברווח ברבעון הרביעי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת הן מהירידה במחזורים מירידה ברווחיות במגזר התשתיות.	1%	39,807	40,170	(42%)	10,424	6,045	רווח גולמי

3.2.3. תוצאות הפעילות במגזר הנדל"ן היזמי

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2019	2020	% שינוי	2019	2020	
הירידה במחזורים בשנת 2020 וברבעון הרביעי של שנת 2020 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת מירידה בהכנסות מפרויקטים שהסתיימו או שנמצאים בשלבי ביצוע סופיים.	(16%)	236,479	198,290	(68%)	70,428	22,460	מחזור המכירות
השינוי ברווח הגולמי נובע מהשינוי במחזור המכירות כמוסבר לעיל.	(1%)	26,343	26,153	(53%)	8,750	4,137	רווח (הפסד) גולמי

3.2.4. תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2019	2020	% שינוי	2019	2020	
הגידול במחזור המכירות בשנת 2020 וברבעון הרביעי של שנת 2020 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול במכירות פעילות האספלט והמחצבה כתוצאה מהתקשרויות עם לקוחות נוספים.	26%	126,263	159,294	49%	33,572	49,913	מחזור המכירות
השינוי ברווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי בשנת 2020 וברבעון הרביעי של שנת 2020 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מהשינוי במחזור המכירות כמוסבר לעיל, וכן משיפור בשיעור הרווח הגולמי לאחר התייצבות מערך הגריסה במהלך שנת 2019.	100%	16,675	33,302	119%	4,953	10,856	רווח גולמי

3.3. נזילות ומקורות מימון

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

הסברים לשינויים	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2019	2020	% שינוי	2019	2020	
העליה במזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול משמעותי במלאי בניינים למכירה במגזר הנדל"ן היזמי בשנת 2019 לעומת שנת 2020 מירידה ביתרות הזכאים וגידול ביתרות הלקוחות והחייבים בהשוואה לתום שנת 2019. הגידול ברבעון הרביעי של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2019 נובע בעיקר מגידול במלאי בניינים למכירה בשנת 2019 בשל רכישת קרקעות במגזר הנדל"ן היזמי וכן מגידול ביתרות הזכאים בשנת 2020 בהשוואה לשנת 2019.	-	(127,847)	96,231	-	(166,187)	71,571	תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת
הקטון במזומנים שנבעו מפעילות השקעה בשנת 2020 בהשוואה לשנת 2019 נובע בעיקר ממימוש פיקדונות במגזר הנדל"ן היזמי בשנת 2019 לעומת הפקדה בפיקדונות בשנת 2020 ומנגד ירידה בהיקף השקעות ברכוש קבוע ופרעון חוב מרכישת מניות בחברה מאוחדת. הירידה במזומנים שנבעו ברבעון הרביעי של שנת 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מפרעון פקדון מוגבל בשנת 2019 ששימש לפרעון מוקדם של אגרות חוב סדרה א'.	-	13,186	(2,678)	-	82,866	10,020	תזרימי מזומנים שימשו לפעילות השקעה
הגידול במזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2020 לעומת מזומנים שנבעו בתקופה המקבילה אשתקד, נובעים בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר ב 2019 ששימש לרכישת קרקעות במגזר הנדל"ן היזמי ומנגד ירידה ב 2020 לאור פירעון חלות שוטפת של אגרות חוב, חלוקת דיבידנד וגידול בריבית ששולמה. הגידול במזומנים ששימשו ברבעון הרביעי של שנת 2020 לעומת מזומנים שנבעו ברבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר בשנת 2019 לעומת שנת 2020 ומנגד פרעון אג"ח סדרה א' בשנת 2019.	-	117,516	(30,255)	-	86,236	(15,968)	תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות מימון
--	71%	89,672	152,970	71%	89,672	152,970	יתרת המזומנים ושווי מזומנים

3.3.1. היקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מספקים וזכאים והיקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מלקוחות והכנסות לקבל עמד על כ- 273 מיליון ש"ח וכ- 236 מיליון ש"ח בהתאמה.

3.4. מקורות מימון

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

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

הסברים	ליום 31.12		
	2019	2020	
הגידול ביתרות אשראי לזמן קצר לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2020 נובע בעיקר מגידול באשראי במגזר הנדל"ן היזמי לצורך מימון רכישת קרקעות וכן מעליה באשראי לזמן קצר במגזר התשתיות ומנגד ירידה בהלוואות לזמן קצר במגזר התעשייה שנפרעו.	313,153	330,907	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
הקטון לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2019 נובע בעיקר מפירעון הלוואות לתאגידים בנקאיים וכן מהנפקת הון שבוצעה בחברה הבת כחלק מעסקת רכישת המיעוט (ראה סעיף 2.4.8).	14,424	5,477	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
הקטון לתום שנת 2020 לעומת תום שנת 2019 נובע מפירעון קרן של אג"ח בשנת 2020.	118,335	109,177	אגרות חוב סחירות כולל חלויות שוטפות

3.4.3. היקפן הממוצע בשנת הדיווח של הלוואות לזמן ארוך והיקפו הממוצע של אשראי לזמן קצר הינם 11.5 מיליוני ש"ח ו- 346 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

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

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

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

4. **דירקטורים בלתי תלויים**
- למועד הדוח מכהנים בחברה שני (2) דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי אחד, ה"ה שרון שופי, דניאל ברנשטיין ואיתן בן דוד. לפרטים אודותיהם ראו תקנה 26 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים, המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.
5. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**
- דירקטוריון החברה החליט, בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הוא 2. נכון למועד הדוח מכהנים בחברה שלושה (3) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה שרון שופי, דניאל ברנשטיין ואיתן בן דוד). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראו תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד (פרק ד' של דוח תקופתי זה).
6. **דירקטורים בלתי תלויים**
- נכון ליום פרסומו של דוח זה החברה לא אימצה את ההוראה בחוק החברות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרתם בחוק החברות.
7. **גילוי בדבר מבקר פנימי**
- 7.1. שם: רו"ח דניאל שפירא.
- 7.2. תאריך תחילת כהונה: 30 באוגוסט 2015.
- 7.3. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, המבקר עומד בתנאי סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**") והוא לא מחזיק בניירות ערך כלשהם של החברה.
- 7.4. המבקר הפנימי אינו קשור בקשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף הקשור אליה.
- 7.5. המבקר הפנימי הינו בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. המבקר הפנימי אינו עובד שכיר בחברה, אלא מעניק לחברה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.
- 7.6. מינויו של מבקר הפנים אושר בדירקטוריון החברה ביום 30 באוגוסט 2015 על פי המלצת ועדת הביקורת. המינוי אושר על רקע השכלתו, כישוריו וניסיונו, בהתחשב בחובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי, ובשים לב לאופי פעילות החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה.
- 7.7. מבקר הפנים כפוף ליו"ר דירקטוריון החברה (המכהן למועד הדוח גם כמנכ"ל משותף בחברה).
- 7.8. תכנית העבודה - תכנית הביקורת השנתית והרב שנתית מוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת של החברה. וועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה, ולאחר מכן מחליטה על אישור התכנית (בשינויים או ללא שינויים), כאשר השיקולים המנחים את וועדת הביקורת הינם, בין היתר, צרכי הביקורת, חשיבות הנושאים, התדירות שבה נבחנו

הנושאים בשנים שחלפו וכן המלצותיו של המבקר הפנימי. למבקר הפנימי עומדת האפשרות לסטות מתכנית הביקורת וזאת במקרים בהם הינו סבור כי נתגלו במהלך השנה נושאים בעלי עדיפות ו/או דחיפות המחייבים סטייה כאמור.

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

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

7.11. היקף העסקה - להלן פירוט שעות העבודה שהושקעו בביקורת פנימית במהלך שנת 2020:

שעות	בחברה ובתאגידים מוחזקים
350	

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

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

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

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

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

נושא הדוח	מועד הגשתו	מועד הדיון בוועדת הביקורת
נוהל תשלומים לבעלי שליטה	17.2.2020	22.3.2020
מעקב תקציבי אחר פרויקטים	12.3.2020	22.3.2020
הגנת הסביבה	7.6.2020	20.8.2020
גביה מלקוחות	13.10.2020	23.11.2020

8. רואה החשבון המבקר ושכרו

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

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

2019	2020	
380,000	450,000	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, ש"ח*
73,850	98,900	שירותים אחרים (שירותי מס), ש"ח
2,300	2,500	סך השעות שהושקעו עבור ביקורת
105.5	345	סך השעות שהושקעו עבור שירותים אחרים

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

9. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בעניין מתן תרומות. עם זאת החברה נוהגת לתרום למוסדות שונים מידי שנה בסכומים שאינם מהותיים לחברה ועל פי יכולותיה התזרימיות. במהלך תקופת הדוח תרמה החברה 165 אלפי ₪.

10. אפקטיביות הבקרה הפנימית

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

11. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 31 בדצמבר 2020
5.6.1	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה כאמור הינו 168 מיליון ש"ח.
5.6.2	יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 78% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. "חוב פיננסי נטו" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה ("חוב פיננסי"), בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת חוב פיננסי). "Cap נטו" משמעו - חוב פיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ובלבד שיהיו נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון וכן כי מועד פירעון יהא לאחר מועד הפירעון האחרון של אגרות החוב) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו כאמור הינו 47.8%

פרטים נוספים:

שם הסדרה	אורן אג'ב'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	ספטמבר 2019
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	120,000,000
שווי נקוב ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)	110,400,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	110,400,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	1,405,000
שווי הוגן בדוחות ליום 31.12.2020 (ש"ח)	109,177,000
שווי שוק ליום 31.12.2020 (ש"ח)	116,692,000
סוג הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 4.8%. לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית כתוצאה מהורדת דירוג, כך שלמועד הדוח שיעור הריבית השנתית הינה 5.05%, ראו דיווח מידי של החברה מיום 25.05.2020 (אסמכתא מס' 2020-15-045730) אשר הפרטים הכלולים בה מובאים בדף של ההפניה
מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 8% מקרן אגרות החוב והוא ישולם ביום 30 בספטמבר 2020 וחמשת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 18.4% מקרן אגרות החוב והן ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).
מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ
דירוג למועד זה ופרטים אודות הדירוג	'BBB' לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 25.5.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-052005), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
דירוג במועד ההנפקה	'BBB+' לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 21.8.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087121), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן: שם הנאמן האחראי מטעם הנאמן כתובת פרטי התקשרות	שם הנאמן: רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ. שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il; כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

ייעוד תמורה

לפרטים ראו סעיף 10 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים המצורף לדוח התקופתי לשנת 2020 ואשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

תאריך: 22 במרץ 2020

יואל עזריה, יו"ר דירקטוריון

גילי עזריה, דירקטור ומנכ"ל

נספח א'

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

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

1. גיל (גילי) עזריה - מנכ"ל
2. יואל עזריה - יו"ר דירקטוריון
3. משה אידלמן - סמנכ"ל כספים

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

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

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

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

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

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2020 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 9(בד)(1)

הצהרת מנהל כללי

אני, גיל (גילי) עזריה מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2020 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

גיל (גילי) עזריה, מנכ"ל

תאריך

הצהרת מנהלים

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

אני, משה אידלמן מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2020 (להלן - "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - ג. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ד. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ה. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

משה אידלמן, סמנכ"ל כספים

תאריך

חלק ג' - דוחות כספיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2020

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

ע מ ד

1	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
5	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
6 - 7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8 - 63	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2020. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ההכנסות בתחום התשתיות; (3) בקורות על תהליך ההכנסות בתחום הנדל"ן היזמי; (4) בקורות על תהליך ההכנסות במגזר התעשייה; (5) בקורות על תהליך הרכש מספקים וקבלני משנה, (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 והדוח שלנו, מיום 22 במרץ 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 22 במרץ, 2021

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 והדוח שלנו מיום 22 במרץ, 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 22 במרץ, 2021

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
89,672	152,970	5	נכסים שוטפים
5,617	8,266	6	מזומנים ושווי מזומנים
259,254	222,052	7	פיקדונות
31,514	17,723	8	לקוחות והכנסות לקבל
356,873	379,359	9	חייבים ויתרות חובה
10,279	11,238	10	מלאי בניינים למכירה
753,209	791,608		מלאי חומרים
			סה"כ נכסים שוטפים
104,687	96,404	8	נכסים בלתי שוטפים
17,578	19,785	ב27	חייבים לזמן ארוך
75,568	70,105	11	נכסי מיסים נדחים
28,479	27,704	16	רכוש קבוע, נטו
4,151	3,332	12	נכס בגין זכות שימוש
230,463	217,330		נכסים בלתי מוחשיים, נטו
983,672	1,008,938		סה"כ נכסים לא שוטפים
			התחייבויות שוטפות
313,153	330,907	א13	אשראי מתאגידים בנקאיים
9,711	22,182	15	חלות שוטפת של אגרות חוב
166,130	161,598	א14	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
111,504	168,466	ב14	זכאים ויתרות זכות
55,412	19,268	ב9	מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות
7,458	8,156	16	התחייבות בגין חכירה לזמן קצר
5,059	2,180		מיסים לשלם
668,427	712,757		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות בלתי שוטפות
108,624	86,995	15	אגרות חוב
14,424	5,477	ב13	הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים
5,948	5,748		התחייבות בגין עבודות בחו"ז הקמה
3,220	3,068	17	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
21,364	20,330	16	התחייבות בגין חכירה
-	6,134	26	זכאים אחרים לזמן ארוך
2,536	-	ב27	התחייבויות מיסים נדחים
156,116	127,752		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
6,513	6,513	19	הון מניות
64,125	64,125		פרמיה
118,404	134,968		יתרת רווח
-	(37,177)		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
189,042	168,429		הון המיוחס לבעלים של החברה האם
(29,913)	-		זכויות שאינן מקנות שליטה
159,129	168,429		סה"כ הון
983,672	1,008,938		

22 במרץ, 2021			
משה אידלמן מנכ"ל כספים	יואל עזריה מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון	גילי עזריה מנכ"ל - דירקטור	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
467,391	535,575	535,650	20
119,319	236,479	198,290	20
107,178	107,553	143,383	20
<u>693,888</u>	<u>879,607</u>	<u>877,323</u>	
הכנסות:			
הכנסות מביצוע עבודות			
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות			
הכנסות ממכירת חומרים			
סה"כ הכנסות			
עלות ההכנסות:			
עלות ביצוע עבודות			21א
עלות דירות שנמכרו			21ב
עלות מכירות חומרים			21ג
427,578	498,125	503,808	
114,609	207,758	160,969	
94,092	89,311	109,187	
<u>636,279</u>	<u>795,194</u>	<u>773,964</u>	
57,609	84,413	103,359	
רווח גולמי			
48,758	49,057	59,951	22
3,110	4,116	3,026	23
3,909	682	2,200	24
<u>9,650</u>	<u>31,922</u>	<u>42,582</u>	
759	212	544	25
10,791	18,096	15,643	25
<u>10,032</u>	<u>17,884</u>	<u>15,099</u>	
(382)	14,038	27,483	
(778)	(4,974)	(60)	27
<u>(1,160)</u>	<u>9,064</u>	<u>27,423</u>	
<u>(1,160)</u>	<u>9,064</u>	<u>27,423</u>	
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה			
מיסים על הכנסה			
רווח (הפסד) לשנה			
רווח כולל לשנה			
רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם			
זכויות שאינן מקנות שליטה			
3,328	10,917	26,564	
(4,488)	(1,853)	859	
<u>(1,160)</u>	<u>9,064</u>	<u>27,423</u>	
3,328	10,917	26,564	
(4,488)	(1,853)	859	
<u>(1,160)</u>	<u>9,064</u>	<u>27,423</u>	
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם			
זכויות שאינן מקנות שליטה			
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם			
0.05	0.17	0.41	30
0.05	0.17	0.41	30

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
6,513	64,125	118,404	-	189,042	(29,913)	159,129
-	-	26,564		26,564	859	27,423
-	-	(10,000)		(10,000)		(10,000)
-	-	-	(37,177)	(37,177)	29,054	(8,123)
6,513	64,125	134,968	(37,177)	168,429	-	168,429

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

רווח לתקופה
דיבידנד שחולק
רכישת מניות נוספת בחברה מאוחדת

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

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

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

רווח (הפסד) לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין הטבות עובדים אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
6,513	64,125	103,409	48	174,095	(23,514)	150,581
-	-	750	-	750	(58)	692
6,513	64,125	104,159	48	174,845	(23,572)	151,273
-	-	3,328	-	3,328	(4,488)	(1,160)
6,513	64,125	107,487	48	178,173	(28,060)	150,113

יתרה ליום 1 בינואר, 2018

השפעת יישום לראשונה של
IFRS 15 תקן
יתרה ליום 1 בינואר, 2018 לאחר
השפעת יישום לראשונה של תקן
IFRS 15
רווח (הפסד) לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
	אלפי ש"ח	

(1,160)	9,064	27,423
2,491	4,577	4,780
11,656	9,474	10,183
-	5,931	8,356
(1,713)	396	(4,720)
(2,268)	(356)	(2,213)
10,032	17,884	15,099
(1,700)	-	-
17,338	46,970	58,908

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לשנה
הוצאות מיסים שוטפים על ההכנסה
פחת והפחתות
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה
שינוי במיסים נדחים
רווח ממימוש רכוש קבוע
הוצאות מימון, נטו
שערוך התחייבות מותנית

(47,026)	(48,343)	37,175
5,769	(28,402)	22,327
16,943	(4,298)	(11,172)

7,516	18,940	57,147
6,574	32,672	(36,144)
29,483	(148,970)	(22,486)
(1,257)	1,269	(152)
(1,021)	1,231	(959)
16,981	(175,901)	45,736

(2,065)	(1,671)	(9,307)
1,542	2,755	894

33,796	(127,847)	96,231
--------	-----------	--------

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה
לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך
והתחייבויות פיננסיות אחרות
גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים
קיטון (גידול) במלאי חומרים

מיסים ששולמו

מיסים שהתקבלו

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>		
(15,564)	(7,059)	(5,343)	רכישת רכוש קבוע		
3,204	446	2,795	תמורה ממימוש רכוש קבוע		
(380)	(30)	-	רכישת נכסים בלתי מוחשיים		
(8,252)	19,767	(2,649)	גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו		
-	-	2,500	פירעון חוב		
524	62	17	ריבית שהתקבלה		
(20,468)	13,186	(2,680)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה		
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>		
-	118,214	-	הנפקת אגרות חוב, נטו		
(39,000)	(117,000)	(9,600)	פרעון אגרות חוב		
14,018	-	2,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים		
(1,288)	(2,391)	(4,457)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים		
(58,850)	134,257	17,804	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו		
-	-	(10,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה		
-	(6,247)	(8,694)	פרעון התחייבות בגין חכירה		
(11,104)	(9,317)	(17,306)	ריבית ששולמה		
(96,224)	117,516	(30,253)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון		
(82,896)	2,855	63,298	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים		
169,713	86,817	89,672	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה		
86,817	89,672	152,970	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה		

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

- א. במהלך שנת 2020 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 992 אלפי ש"ח (בשנת 2019 – 1,693 אלפי ש"ח, בשנת 2018 – 126 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.
- ב. במהלך שנת 2020 הקבוצה רכישת את מניות המיעוט בחברת אורון נדל"ן כ 8 מיליון ₪ שטרם שולמו נכון לתאריך הדוח, ראה ביאור 26 ב'.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

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

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

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

למידע בדבר מגזרי הפעילות של החברה ראה באור 32.

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

ד. הגדרות:

- | | |
|----------------------|---|
| החברה | - קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ. |
| הקבוצה | - קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ והחברות המאוחדות שלה. |
| חברות מאוחדות | - חברות אשר לחברה שליטה בהן כהגדרתה ב- IFRS 10 (במישרין או בעקיפין ואשר דוחותיהן מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה). |
| צדדים קשורים | - כהגדרתם ב- IAS 24 (מתוקן). |

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

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

ג. תקופת המחזור התפעולי:

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

ד. מטבע פעילות:

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות:

(1) מזומנים ושווי מזומנים:

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

(2) פיקדונות:

מזומנים אשר מוגבלים לשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף פיקדונות.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופיקדונות אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים מסווגים במסגרת סעיף פיקדונות.

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

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

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

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

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

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

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

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

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

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

(3) איבוד שליטה:

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

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

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

2. צירופי עסקים:

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

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

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. צירופי עסקים (המשך):

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, לרבות חלקן במוניטין, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת.

לעניין המדיניות החשבונאית לגבי הזכויות שאינן מקנות שליטה ראה ביאור 26.

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

ח. מוניטין:

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

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

ט. רכוש קבוע:

(1) כללי:

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

(2) הפחתת רכוש קבוע:

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

לעניין תיקון IAS 16 "רכוש קבוע" (בדבר שיטות פחת נאותות) ראה ביאור 3.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. רכוש קבוע (המשך):

(2) הפחתת רכוש קבוע (המשך):

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

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

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

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

י. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהווות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח, מהווים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית. מאחר ובחוזי המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה

לעניין סכומי עלויות אשראי שהונו, ראה באור 9 ד.

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

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

תזרים מזומנים בגין ריבית שהוונה לנכסים:

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

יא. נכסים בלתי מוחשיים:

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נכסים בלתי מוחשיים (המשך):

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

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

אורך חיים שימושיים

6-40 שנים

זכויות כריה וסקרים

לעניין הטיפול החשבונאי במוניטין, ראה ביאור 2ח.

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

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

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

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

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים, פרט למוניטין (המשך):

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

יג. מלאי חומרי גלם ועבודות בביצוע

(1) מלאי חומרים

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

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

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

העלות נקבעה כדלהלן:

חומרי גלם - בשיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון"

(2) מלאי עבודות בביצוע

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

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

(3) מלאי בניינים למכירה

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

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מלאי חומרי גלם ועבודות בביצוע (המשך):

(3) מלאי בניינים למכירה (המשך)

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

יד. נכסים פיננסיים

(א) כללי

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

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

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

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

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

(ב) סיווג נכסים פיננסיים:

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

(ה) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים (המשך)

(ה) ירידת ערך של נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים (המשך)

(ו) גריעה של נכסים פיננסיים

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

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

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

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

(א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

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

(ב) מכשירים הוניים:

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

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

(ג) התחייבויות פיננסיות:

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך).

יד. נכסים פיננסיים (המשך)

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

(ג) התחייבויות פיננסיות (המשך):

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

טו. הכרה בהכנסה

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

(1) הכנסה ממכירת סחורות

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

(2) הכנסות ממכירת דירות:

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

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך).

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

(3). **עבודות על פי חוזה הקמה**

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

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

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

טז. הפרשות

(1) כללי

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

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

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

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

יח. מסים על הכנסה

(1) כללי

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

(2) מסים שוטפים

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מסים על הכנסה (המשך)

(2) מסים שוטפים (המשך)

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

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

(3) מסים נדחים

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

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

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

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

יט. הטבות עובדים

(1) הטבות עובדים לטווח קצר

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הטבות עובדים (המשך)

(2) הטבות לאחר סיום העסקה

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

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

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

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

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

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

כא. רווח למניה

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

כב. מדיניות חשבונאית חכירות החל מיום 1 בינואר 2019:

הקבוצה כחוכר

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מדיניות חשבונאית חכירות (המשך):

הקבוצה כחוכר (המשך)

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

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר יחד עם:

- תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן
- תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו

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

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהווים תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי שלה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

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

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

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה או כאשר חל שינוי בהערכה של אופציה לרכישת נכס הבסיס. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מדיניות חשבונאית חכירות (המשך):

הקבוצה כחוכר (המשך)

- בוצע תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת מחדש על ידי היותו תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היותו מעודכן. הקבוצה לא ביצעה התאמות כאמור בתקופות הדיווח המוצגות.

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

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

הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

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

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

- **תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת):**

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

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

• תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

התיקון מבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו. התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה במועד מאוחר יותר. כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל- IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

• תיקון 16 IAS "רכוש קבוע" (בדבר תקבולים לפני השימוש המיועד)

התיקון אוסר לנכות מעלות פריט רכוש קבוע את התמורה נטו ממכירת פריטים כלשהם שיצרו לצורך הבאת הפריט למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה (כמו דגימות המיוצרות בעת בדיקת תקינות פעולת הנכס). התמורה ממכירת פריטים אלה ועלות הפקתם תוכר ברווח או הפסד. עלות פריטים אלה תימדד בהתאם להוראות IAS 2 "מלאי". ייתן גילוי בביאורים לסכומי התקבולים והעלות שנכללו ברווח או הפסד בגין פריטים אלה, ובאילו סעיפים נכללו.

התיקון מבהיר כי "בדיקת תקינות פעולת הנכס" משמעה בחינה אם הביצועים הטכניים והפיזיים של הנכס הם כאלה שהנכס יכול לשמש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, להשכרה לאחרים או לצרכים מנהליים.

להערכת הנהלת החברה לתקנים אלו אין השפעה מהותית על דוחות החברה.

ביאור 4 - שימוש באומדנים ושיקול דעת

א. כללי

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

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

- הכנסות מעבודות על פי חוזי הקמה

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

- תביעות משפטיות

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

- נכסי מיסים נדחים

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

- הכנסות מנדל"ן ייזמי

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

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
89,672	152,970
89,672	152,970

מזומנים (1)

(1) המזומנים בשנת 2020 מוחזקים במטבע ש"ח, פרט ל- 1,331 אלפי ש"ח המוחזקים במטבע דולר ו- 2 אלפי ש"ח המוחזקים באירו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - פיקדונות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
5,617	5,827	מזומנים בחשבונות ליווי בנקאים (1)
-	2,439	פיקדונות אחרים (2)
<u>5,617</u>	<u>8,266</u>	

כל הפיקדונות הינם במטבע ש"ח.

- (1) הפיקדונות בחשבונות ליווי של פרויקטים בבנייה, זמינים לשימוש החברה בכפוף להתקדמות הבנייה.
(2) פיקדונות המשמשים כבטחונות כנגד אשראי ערבויות ועסקאות אקדמה.

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
62,765	67,741	חובות פתוחים
186,849	155,414	הכנסות לקבל בגין חוזי הקמה (ראה ד-ה)
13,783	7,280	המחאות לגביה
<u>263,397</u>	<u>230,436</u>	
(4,143)	(8,383)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים (ראה ב')
<u>259,254</u>	<u>222,052</u>	

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
2,957	4,143	יתרה לתחילת השנה
1,186	4,240	עדכון הפרשה לחובות מסופקים
<u>4,143</u>	<u>8,383</u>	יתרה לסוף השנה

ג. גיול חובות הלקוחות שבוצעה בגינם הפרשה לחובות מסופקים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
120	1,600	בין 180 ל- 360 ימים
4,023	6,783	מעל 360 ימים
<u>4,143</u>	<u>8,383</u>	יתרה לסוף השנה

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

ד. הכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,490,506	1,674,720
1,362,051	1,555,616
<u>128,455</u>	<u>119,104</u>

עלויות שהתהוו בגין עבודות חו"זי הקמה בתוספת רווחים שהוכרו
 בניכוי - חשבונות שהוגשו למזמיני עבודות

ה. הכנסות לקבל מחוזים עם לקוחות רוכשי דירות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
270,357	279,029
211,963	242,719
<u>58,394</u>	<u>36,310</u>

הכנסות שהוכרו ממכירת דירות
 בניכוי - חשבונות שהוגשו למזמיני עבודות

ו. התחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
53,566	209,725
(54,211)	(237,454)
<u>(645)</u>	<u>(27,729)</u>

עלויות שנצברו בגין עבודות חו"זי הקמה בתוספת רווחים שהוכרו
 בניכוי - מקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות

התחייבות בגין עבודות בחו"זי הקמה מוצגת בסעיף מקדמות מדיירים ומזמיני עבודות בדוח על המצב הכספי.

ז. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה

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

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

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

ח. סכומים שמימושם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים

לחברה אין לקוחות שמימושם צפוי בתקופה העולה על 12 חודשים.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
-	641	מס הכנסה חברה
21,039	1,526	מוסדות ממשלתיים
960	3,604	הכנסות לקבל
397	2,481	מקדמות לספקים
6,302	7,874	הוצאות מראש
4	171	צדדים קשורים
2,812	1,426	אחרים
<u>31,514</u>	<u>17,723</u>	

סכומים שמימושם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים

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

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
<u>4,311</u>	<u>5,071</u>	סכומים שחזוי שימומשו לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת דיווח

ביאור 9 - מלאי בניינים למכירה

א. תנועה

אלפי ש"ח		
207,903		מלאי ליום 1 בינואר 2019 (1)
356,728		תוספות (2)
<u>(207,758)</u>		סכומים שהוכרו ברווח והפסד בעקבות מסירות
356,873		מלאי ליום 31 בדצמבר 2019
183,455		תוספות (2)
<u>(160,969)</u>		סכומים שהוכרו ברווח והפסד בעקבות מסירות
<u>379,359</u>		מלאי ליום 31 בדצמבר 2020

(1) יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר, 2020 כולל מלאי בגין פרויקטים וקרקעות בסך 362,674 אלפי ש"ח (2019: 267,209 אלפי ש"ח) אשר צפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

א. תנועה (המשך)

(2) (המשך)

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

נכון לתאריך הדוחות הכספיים שילמה החברה סך של 8.6 מיליון ש"ח ונכון לסמוך לפרסום הדוחות סך כולל של 103 מיליון ש"ח.

(3) ביום 28 בדצמבר, 2020 התקבלה בידי חברת הבת אורון נדל"ן בע"מ (חברה בשליטה (100%) של החברה) הודעה על זכייתה במכרז של של רשות מקרקעי ישראל לבניית 76 יחידות דיור בשכונת סגליות בבאר שבע. בהתאם לתנאי המכרז התמורה הכוללת שתשלום עבור הקרקע, הוצאות פיתוח ומיסים הינה 19.4 מיליוני ש"ח.

(4) ביום 11 באוקטובר, 2020 דיווחה החברה על דחיית עתירה מנהלית שהוגשה על ידי מועצה מקומית מבשרת ציון כנגד החלטה לאישור תוספת יחידות דיור בפרויקט של החברה במסגרת תכנית מחיר למשתכן במבשרת ציון וכי ביום 8 באוקטובר, 2020 דחה בית המשפט המחוזי בירושלים (בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים) את העתירה כאמור, כך שההחלטה לאשר הקלות של תוספת 35 יח"ד בפרויקט נותרה בעינה (באופן התואם לנתונים אשר הוצגו ביחס לפרויקט בדוחותיה של החברה).

(5) ביום 21 בספטמבר, 2020 דווחה החברה כי ביום 17 בספטמבר, 2020 התקשרה החברה הבת אורון נדל"ן בע"מ (חברה בשליטה (100%) של החברה), בהסכם למכירת כל שטחי המסחר בפרויקט במסגרת מחיר למשתכן בראשון לציון (צריפין) בסך כולל של 46.6 מיליון ש"ח.

ב. בגין פרויקטים של בניה למגורים, יתרת המקדמות אשר נתקבלו מדיירים הינה סך של 19,268 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2020 (55,412 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2019). מקדמות כאמור מוצגות בסעיף מקדמות מדיירים ומזמיני עבודה בדוח על המצב הכספי.

ג. למידע לגבי ערבויות ושעבודים ראה באור 18.

ד. סך עלויות מימון אשר הונו למלאי ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו 17 מיליוני ש"ח (8 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2019).

ביאור 10 - מלאי חומרים ועבודות בביצוע

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
581	989
8,630	7,632
1,068	2,617
10,279	11,238

מלאי חומרי גלם
מלאי חומרי מחצבה
מלאי בסיסי ועבודות בביצוע

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - רכוש קבוע

ההרכב

מקרקעין ומבנים	מכונות וציוד	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	סה"כ	
<u>שנת 2020</u>					
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	7,420	118,822	3,303	10,761	140,306
רכישות	2,696	1,246	-	989	4,931
גריעות	(61)	(11,684)	(587)	(3,505)	(15,837)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	10,055	108,384	2,716	8,245	129,400
<u>פחת שנצבר</u>					
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	3,255	51,683	2,743	7,057	64,738
פחת	811	7,282	210	1,116	9,419
גריעות	-	(10,964)	(396)	(3,502)	(14,862)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	4,066	48,001	2,557	4,671	59,295
עלות מופחתת					
ליום 31 בדצמבר, 2020	5,989	60,383	159	3,574	70,105

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים

א. ההרכב

ס"ה	אחרים	מוניטין אלפי ש"ח	צבר הזמנות	זכויות כרייה וחציבה	
4,188	427	1,772	-	1,989	ליום 31 בדצמבר 2018
-	-	-	-	-	תוספות בשנת 2019
(37)	(37)	-	-	-	הפחתה בשנת 2019
4,151	390	1,772	-	1,989	ליום 31 בדצמבר 2019
-	-	-	-	-	תוספות בשנת 2020
(819)	(65)	-	-	(754)	הפחתה בשנת 2020
<u>3,332</u>	<u>325</u>	<u>1,772</u>	<u>-</u>	<u>1,235</u>	ליום 31 בדצמבר 2020

ב. זכויות כרייה וחציבה

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

1. בשנת 2013 רכשה החברה 45% נוספים ממניות חברת מחצבת מיתרים בע"מ (להלן: "מיתרים") ובשנת 2016 רכשה 10% נוספים ובכך השיגה שליטה מלאה במיתרים (שיעור החזקה לאחר הרכישה 100%). מיתרים מפעילה את מחצבת דהריה החל משנת 2003 בהתאם לחוזי הרשאה שמצויים בידי מחצבת דהריה בע"מ ומוענקים בלעדית למיתרים. מיתרים מבצעת את כל פעולות הכרייה, החציבה, השיווק והמכירה בהתאם לתנאי חוזי ההרשאה. במסגרת רכישת השליטה במחצבת מיתרים בע"מ חתמה החברה על הסכם לרכישת מלוא המניות של חברת מחצבת דהריה בע"מ. למחצבת מיתרים זכויות חציבה הנובעות מכוח שני חוזי הרשאה המצויים בידי מחצבת דהריה בע"מ (להלן: "חוזת הרשאה א" ו-"חוזת הרשאה ב"), בהתאם לשטח החציבה). החברה מחזיקה ברישיון חציבה שתוקפו עד 31 בדצמבר, 2018 ומתחדש מדי שנה. יצוין כי חוזת ההרשאה הינו תלת שנתי ומתחדש מדי שלוש שנים. נכון למועד הדוח, טרם קיבלה החברה חוזת הרשאה עם תוקף חדש (האחרון שברשותה תוקפו עד 31 בדצמבר, 2015). למיטב ידיעת החברה, גם מחצבות נוספות ביהודה ושומרון טרם קיבלו חוזת הרשאה חדש. להערכת הנהלת החברה, אין לכך השפעה כלשהיא עם המשך פעילותה הסדיר והשוטף של המחצבה.

2. בחודש מרץ 2012 חתמה החברה על הסכם עם מנהל מקרקעי ישראל, המקנה לה זכויות לביצוע עבודות כרייה וחציבה במחצבת "הר נעוצץ" בשטח של כ- 305 דונם. הזכויות ניתנות למימוש בתקופה של 10 שנים שמסתיימת בתאריך 26 בפברואר, 2022. המחצבה החלה בפעילות ברבעון האחרון של שנת 2016 ובהתאם לכך הפחיתה את הנכס לפי יחס ניצול העתודות מכלל העתודות הפוטנציאליות החל מהרבעון השני של שנת 2020 מפחיתה החברה את זכויות החציבה לפי קו ישר.

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

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

ראה גם באור 18ד' בעניין הרגולציה בענף זה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2019	2020	2020	
אלפי ש"ח		%	
1,404	9,695	2.6-3.1	אשראי לזמן קצר
309,294	318,805	2.6	הלוואות לזמן קצר
2,455	2,407	2.5-3.2	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
313,153	330,907		

סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים

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

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
223,255	291,488	סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת דיווח

ב. הלוואות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2019	2020	2020	
אלפי ש"ח		%	
10,341	7,884	2.5-3.2	הלוואות מתאגידים בנקאיים
6,538	-	-	הלוואות מבעלי מניות בחברות מוחזקות
		-	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
(2,455)	(2,407)		
14,424	5,477		

ג. אמות המידה הפיננסיות

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

ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-105 מיליון ש"ח ויחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-15% .
ההון העצמי המוחשי (הון עצמי בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ובניכוי בעלי עניין חייבים שלא במהלך העסקים הרגיל) בחברה בת של החברה, אורון תשתיות ובניה בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ), בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, לא יפחת מ-17% מסך המאזן של החברה, ולא יפחת מ-50 מיליון ש"ח.
כמו כן בחברת אורון תשתיות ובניה בע"מ, יחס חוב פיננסי נטו (חוב פיננסי בניכוי מזומנים ופיקדונות) בתוספת ערבויות ביצוע וערבויות מכרז מחולק בהון עצמי, לא יעלה על 4.5 .

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אשראי מתגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ג. אמות המידה הפיננסיות (המשך)

חברת אורון תעשיות 18 בע"מ התחייבה כי הון עצמי מוחשי לא יפחת מ 25 מיליון ש"ח ויחס הון עצמי לא יפחת מ 15% מסך המאזן.

לתום תקופת הדיווח הקבוצה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

ד. למידע בדבר ערבויות ושעבודים, ראה ביאור 18.

ביאור 14 - פרטים נוספים על התחייבויות שוטפות

א. ספקים ונותני שירותים אחרים

ליום 31 בדצמבר		חשבונות פתוחים המחאות לפירעון
2019	2020	
אלפי ש"ח		
101,554	99,492	
64,576	62,106	
166,130	161,598	

ההתחייבויות לספקים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

ב. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
87,151	108,874	הוצאות לשלם בגין עבודות
644	27,729	הכנסות מראש
1,822	2,787	מוסדות
9,600	10,011	עובדים ומוסדות בגין עובדים
771	783	צדדים קשורים
107	-	מקדמות מלקוחות
11,409	18,282	אחרים
111,504	168,466	

ביאור 15 - אגרות חוב

א. ביום 28 במאי, 2015 השלימה החברה הנפקה לראשונה לציבור במסגרתה הונפקו לציבור 15,125,150 מניות רגילות, בנות 0.1 ש"ח ע.ג. ואגרות חוב (סדרה א') בסך כ- 70 מיליון ש"ח ע.ג. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה ל- 139.6 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור 3.9% לשנה המשולמת פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר החל מדצמבר 2015 ועד יוני 2021. אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 5 תשלומים שנתיים שווים ביום 30 ביוני, 2017 עד 2021.

ביום 25 ביוני, 2017 השלימה החברה הנפקת אג"ח, באמצעות הרחבת סדרה א', בהיקף של 100 מיליון ש"ח ע.ג. בתנאים המפורטים לעיל בתמורה נטו של כ- 102 מיליון ש"ח. פירעון חלק זה של הסדרה יחול ב- 4 תשלומים שנתיים שווים, החל היום 30 ביוני, 2018 ועד 2021. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בפדיון מוקדם ביום 4 באוקטובר, 2019.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב'

ביום 20 באוגוסט, 2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא ומותנה, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה שבמחזור. ביצוע הפדיון המוקדם המלא כאמור הותנה בהשלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה. ביום 18 בספטמבר, 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר על פיו הנפיקה ביום 22 בספטמבר, 2019 120,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.8% ואין צמודות למדד כלשהוא. תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו) הסתכמה לסך של 120,000 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה ב') תעמוד לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 8% מקרן אגרות החוב והוא ישולם ביום 30 בספטמבר, 2020 וחמשת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 18.4% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל). אגרות החוב (סדרה ב') לא תהינה צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים שישולמו ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל) והכל בעד התקופה של ששת החודשים שנשתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("תקופת ריבית") למעט לגבי התשלום הראשון אשר ישולם כמפורט לעיל. התשלום הראשון ישולם ביום 30 במרץ 2020, והתשלום האחרון יהיה ביום 30 בספטמבר, 2025.

אמות מידה פיננסיות

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

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

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

חלוקה

החברה מתחייבת, כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), בסכום שיעלה על 50% מסך הרווח הנקי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים (מבוקרים או סקורים, לפי הענין) שפורסמו לפני ביצוע החלוקה ("הרווחים הניתנים לחלוקה"). מובהר כי החברה תהיה רשאית לבצע בכל עת חלוקה של רווחים הניתנים לחלוקה וכי הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה בשנה קלנדרית מסוימת או ברבעונים מסוימים בשנה קלנדרית מסוימת, יצטברו לתקופות הבאות ויהיו ניתנים לחלוקה גם אם בתקופות הבאות לא נצברו רווחים ניתנים לחלוקה והכל בכפוף לעמידת החברה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף זה. יודגש כי רווחים שנצברו עד לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2019 לא יהיו ניתנים לחלוקה.

בנוסף, ובכל מקרה, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה אם יתקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים: (1) אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט בניכוי סכום החלוקה נמוך מ- 115 מיליון ש"ח; (2) אם יחס חוב פיננסי נטו ל- Cap נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, יעלה על 73% לרבות בהתחשב בסכום החלוקה; (3) אם היא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (4) אם מתקיימת עילת פירעון מיידי; (5) אם יש בחלוקה כדי למנוע מהחברה לעמוד בהתחייבויותיה לפירעון אגרות החוב; ו- (6) אם

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

חלוקה (המשך)

מתקיימים "סימני אזהרה" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, וביחס לסימן אזהרה המתייחס לגירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים בצירוף תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת - ובלבד שדירקטוריון החברה לא קבע שאין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ("מגבלות החלוקה").

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

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

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

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

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

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

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

2. במקרה שלאחר הורדת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') כלפי מעלה, לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת (קרי לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס או לדירוג אשר בו תוספת שיעור הריבית הינו נמוך יותר, "הדירוג הגבוה"), יופחת שיעור הריבית במדרגות של 0.25%.

לשנה או במדרגות של 0.5% לשנה (בהתאם לדירוג העדכני), לפי הענין, לכל Notch, וככל שתעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ב') כלפי מעלה לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס, תחזור הריבית השנתית שתישא יתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לעמוד על שיעור ריבית המקור ללא כל תוספת (למעט אם מתקיימת תוספת ריבית כאמור להלן), וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה ב') דורגו בדירוג הגבוה בלבד.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

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

3. הורדת (או העלאת) דירוג משמעה הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, אך לא: (א) הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, כאמור לעיל, הנובעת משינוי בסולמות הדירוג של החברה

המדרגת (הורדה או העלאה) אשר לא תיחשב כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא תזכה בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי; ו- (ב) העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (Watch List) או כל פעולה דומה אחרת על-ידי החברה המדרגת, לרבות שינוי אופן/תחזית הדירוג (אשר לא ייחשבו כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא ייזכו בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי).

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית

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

1. היה וההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יפחת מ-100 מיליון ש"ח.
2. במקרה שבו יחס החוב הפיננסי נטו ל- Cap נטו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יעלה על 75%.

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית

לעניין זה:

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

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

ביום 24.05.2020 הודיעה הודיעה Standard & Poor's Maalot על הורדת דירוג אגרות החוב של החברה (סדרה ב') שבמחזור ("אגרות החוב") מדירוג ilBBB+ לדירוג ilBBB וכן על העלאת הריבית ב 0.25% שנובעת מירידת דירוג זו.

עילות לפירעון מיידי

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

1. אם החברה לא תפרע סכום כלשהו בו היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על פי אגרות החוב או שטר הנאמנות במועדו, או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב, והחברה לא תקנה הפרה זו תוך 7 ימי עסקים.
2. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה את ההפרה (ככל שהיא ניתנת לריפוי) תוך ארבעה עשר (14) ימים, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא.
3. אם ניתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה או ימונה מפרק קבוע לחברה, על ידי בית המשפט או אם החברה קיבלה החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהחברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב,

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

עילות לפירעון מיידי (המשך)

4. אם ניתן צו הקפאת הליכים לחברה או הוגשה על ידי החברה בקשה למתן צו הקפאת הליכים או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או בקשה לעשות הסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה, לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב ושאין אסורים לפי תנאי שטר זה), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
5. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית משפט או ימונה מפרק זמני או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה או אם תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, והצו או המינוי כאמור או ההחלטה כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום נתינתם או קבלתם, לפי העניין. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
6. אם יוטל עיקול על נכס מהותי, והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הטלתו. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין שטר זה, "נכס מהותי" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 50% מהמאזן המאוחד של החברה, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 50% מהמאזן המאוחד של החברה, על-פי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים (מבוקרים או מסוקרים) שפורסמו לפני מועד האירוע.
7. אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 7.1.6 לעיל), והפעולה לא תבוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
8. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני על נכסי החברה, כולם או רובם - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או רובם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. "רוב נכסי החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו או ערכם המצטרי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים כאמור.
9. אם החברה הפסיקה את תשלומיה או אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או אם קיים חשש ממשי, כי תפסיק את תשלומיה.
10. אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת או לנהלם.
11. אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
12. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, ובלבד שהישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והצהירה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
13. בוצע מיזוג של החברה עם יישות אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת (השורדת), לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

עילות לפירעון מיידי (המשך)

14. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
15. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
16. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.
17. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו.
18. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ב') שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות או שתנפיק סדרה חדשה של אגרות חוב שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- במקרה שהחברה תיצור שעבוד שוטף כללי בניגוד להתחייבויותיה כאמור בסעיף 5.4 לעיל.
- אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1-5.6.2 לעיל במשך תקופה של שני רבעונים קלנדריים רצופים.
19. אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד לאיזו ממגבלות החלוקה המפורטות בשטר הנאמנות.
20. אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה ובין אם לאו) (בס"ק זה להלן: "סדרת אגרות החוב") הועמדה לפירעון מיידי; או אם חוב פיננסי ו/או מספר חובות פיננסיים במצטבר של החברה העולים (במועד העמדתם לפירעון מיידי) על 11.5% מסך נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים ("חוב אחר"), הועמדו לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 30 ימים ממועד שהועמדו לפירעון מיידי. לעניין זה יובהר כי בקשר עם חוב אחר אשר חבות החברה בגינו הינה בעקבות מתן ערבות לפירעון אותו חוב, העילה שבס"ק זה תקום רק ככל שיתקיימו התנאים הבאים: (א) ערבות החברה לפירעון החוב אינה מוגבלת בסכום או שהינה מוגבלת לסכום הגבוה מסכום החוב האחר (כהגדרתו לעיל); ו-(2) החברה נדרשה לפרוע לפחות סכום הגבוה או השווה לחוב האחר האמור.
21. אם אגרות החוב (סדרה ב') תופסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 ימים רצופים על ידי כל חברות הדירוג המדרגות את אגרות החוב (סדרה ב'), עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום איזו מהתחייבויותיה של החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה כלפי החברה המדרגת וכן היעדר שיתוף פעולה מצידה מול החברה המדרגת).
- מובהר, כי הפסקת הדירוג עקב סיבות ו/או נסיבות שאינן בשליטת החברה ו/או שינוי בדירוגה, וכן העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. בהקשר זה מובהר כי החברה תהיה רשאית להחליף את חברת הדירוג, וכי הפסקת דירוג כתוצאה מהחלפת חברת הדירוג לתקופה שאינה עולה על 60 יום לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.
22. אם דירוג אגרות החוב (סדרה ב') על ידי חברת דירוג יפחת מדירוג של BBB מינוס (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג). במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה. לעניין סעיף זה יודגש כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לעניין העילה לפירעון מיידי שלעיל תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

עילות לפירעון מיידי (המשך)

23. אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת באסיפה מיוחדת. בעלי השליטה הקיימים בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') הינם ה"ה גיל (גילי) עזריה ויואל עזריה (להלן ביחד "בעלי השליטה"). לעניין ס"ק זה - "העברת שליטה" - עסקה שנעשתה על ידי בעלי השליטה (כולם או חלקם) שכתוצאה ממנה, במישרין או בעקיפין, יחדלו בעלי השליטה (שניהם יחד) מלהיות בעלי השליטה החברה. למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי (א) עסקה שנעשתה על ידי בעלי השליטה (כולם או חלקם) שכתוצאה ממנה אחד מבין יחידים בעלי השליטה נותר בעל שליטה בחברה לא תחשב כ"העברת שליטה"; (ב) ירושה על פי דין אינה מהווה עסקה; "שליטה" - החזקה שלא ביחד עם אחרים (למעט במקרה של החזקה בידי קרוב, כהגדרת מונח זה בחוק החברות) של למעלה מ- 35% בהון המונפק והנפרע של החברה כל עוד אין גורם אחר שמחזיק בשיעור גבוה משיעור ההחזקה של בעלי השליטה.
24. אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה. לעניין זה: (א) החברה לא תיחשב כמי שביצעה שינוי של עיקר פעילותה כל עוד היא ממשיכה באחד או יותר מתחומי פעילותה הנוכחיים כאמור בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו טרם הנפקת אגרות החוב, באופן שבו אחד או יותר מתחומי הפעילות הנוכחיים מהווים 50% או יותר מפעילותה של החברה; (ב) החברה מתחייבת כי לפחות 90% מסך הנכסים הכלולים במאזן החברה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יהיו משויכים לפעילות בישראל. בחינת עמידת החברה בהתחייבות זו תיבחן אחת לרבעון, ביחס לנכסים הכלולים במאזן החברה כאמור בדוחות הכספיים המאוחדים כפי שפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם ("מגבלת אזור פעילות עיקרי"). החברה תאשר במסגרת דוח הדירקטוריון לתקופה הרלוונטית את עמידתה במגבלת אזור פעילות עיקרי, והנאמן יסתמך על האישור כאמור ולא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת.
25. אם בוצעה מכירה לאחר של רוב נכסי החברה. לעניין ס"ק זה, "מכירה לאחר של רוב נכסי החברה", פירושה מכירת נכסים מוחשיים של החברה ו/או חברות מאוחדות של החברה (לא כולל מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה לפי הדוחות הכספיים של החברה) שבוצעה במהלך 12 חודשים רצופים, ששוויים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על ידי החברה או חברות מאוחדות של החברה, באותה תקופה של 12 החודשים הרצופים הנ"ל, עולה על שיעור של 50% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו, ערב מכירת הנכס הראשונה שבוצעה בתקופת 12 החודשים כאמור. "מכירה לאחר" פירושה מכירה על ידי החברה לכל צד שלישי שהוא למעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו. לעניין ס"ק זה, "שליטה" כמשמעות המונח בחוק נרשמה הערת "עסק ח' בדוחות הכספיים של החברה במשך שני רבעונים רצופים.
26. ביום 4 באוקטובר 2019, לאחר השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה והתקיימות התנאי לביצוע פדיון מוקדם לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, השלימה החברה את ביצוע הפדיון המוקדם המלא כאמור בסך של כ- 81 מיליון ש"ח, באופן שאגרות החוב (סדרה א') נמחקו מהמסחר בבורסה ואין קיימות במחזור. החברה רשמה הוצאת מימון בגין קנס פדיון מוקדם בסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח.

ביאור 16 - חכירות (הקבוצה כחומר)

(1) כללי:

הקבוצה התקשרה בהסכם לחכירת משרדים למשך 5 שנים, עם אפשרות להארכת ההסכם ב- 5 שנים נוספות בתמורה ל- 234 אלפי ש"ח בחודש. בנוסף התקשרה החברה עם חברות החכר להשכרת רכבים לתקופה של עד שלוש שנים.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - חכירות (הקבוצה כחוכר) (המשך)

(2) נכסי זכות שימוש:

מבנים	כלי רכב	סה"כ	עלות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,620	13,791	34,411	ליום 1 בינואר 2020
1,591	5,990	7,581	תוספות
22,211	19,781	41,992	ליום 31 בדצמבר 2020
פחת נצבר			
2,116	3,816	5,932	ליום 1 בינואר 2020
2,242	6,114	8,356	הוצאות פחת
4,358	9,930	14,288	ליום 31 בדצמבר 2020
17,853	9,851	27,704	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
18,504	9,975	28,479	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2020	2019	
8,356	5,930	הוצאות פחת בגין נכסי שימוש
776	658	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

ליום 31 בדצמבר, 2020 סכום המחויבות בגין חכירות הינו 28,486 אלפי ש"ח.
 לטווח קצר של הקבוצה הינו 8,156 אלפי ש"ח.

סך תזרימי המזומנים השלייליים בגין חכירות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 הינו 338 אלפי ש"ח. (בשנת 2019 316 אלפי ש"ח).

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

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		
2020	2019	
אלפי ש"ח		
3,587	3,747	התחייבות לפיצוי פרישה
(519)	(527)	בניכוי -
3,068	3,220	יעודה שהופקדה כולל הפרשי הצמדה ורווחים שנצברו

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו (המשך)

- ב. התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדיה מכוסה כדלקמן:
1. בחלקה על ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים לקופת פנסיה, לחברות ביטוח ולקופת תגמולים. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים במאזן מאחר שהם אינם בשליטתה ובניהולה של החברה.
 2. בחלקה על ידי ההתחייבות לפיצויי פרישה אשר אינה מכוסה על ידי ההפקדות השוטפות שבסעיף (1) לעיל. בגין חלק מההתחייבויות קיימת יעודה המופקדת על שם החברה בקופות פיצויים מוכרות.
 - ג. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963. בהתאם לסעיף זה הפקדות השוטפות של חברות בקבוצה בקופות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותן מכל התחייבות נוספת לעובדים.
 - ד. בשנים 2019-2020 לא ביצעה החברה הערכה אקטוארית לחישוב התחייבויותיה בשל סיום יחסי עובד מעביד. עיקר עובדי החברה תחומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג כאמור בסעיף ג'. החברה בחנה את הצורך בביצוע מחדש של הערכה אקטוארית והגיעה למסקנה כי אין מדובר בסכום מהותי והיא תמשיך לבצע הערכה מחדש של סכום ההתחייבות בתקופות הבאות, נכון למועד הדוחות הכספיים סכום ההתחייבות של החברה לעובדיה בגין פיצויי פרישה נכלל במלואו בדוחות הכספיים.

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

א. ערבויות

1. במסגרת ביצוע פרויקטים בתחום התשתיות, הקבוצה נדרשת, במרבית החוזים, להעמיד ערבויות שונות כמפורט להלן:
 - (א) ערבות מכרז - כחלק מהתנאים להגשת המכרז לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות להבטחת התחייבויותיה על פי המכרז בשיעור של עד כ- 7% מערך ההצעה במכרז שתחולט על ידי מזמין העבודה במקרה והקבוצה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי המכרז.
 - (ב) ערבות ביצוע - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידה הקבוצה בהתחייבויותיה לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של כ- 2.5%-7% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט.
 - (ג) ערבות מקדמה - במכרזים בהם משלם המזמין מקדמה על חשבון התמורה הסופית על פי המכרז, נדרשת החברה להעמיד ערבות מקדמה כנגד תשלומי המקדמה האמורים.
 - (ד) עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין העבודה נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות בדק/טיב בשיעור של כ- 2%-5% מהיקף הפרויקט.
- ככל שחלים שינויים בהיקף הפרויקט כי אז נדרשת החברה להתאים את סכומי הערבויות המפורטים לעיל.
2. במסגרת פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, ניתנות (בהתאם לסוג הפרויקט) ערבויות ושעבודים כלהלן: משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין; שעבוד צף על מלוא הזכויות בפרויקט לרבות זכויות לקבלת כספים מרוכשי יחידות הדיר, וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מלוא הזכויות בפרויקט לרבות זכויות מכוח הסכמים עם ספקים, ביטוח וכדומה.
3. לתאריך הדוחות הכספיים קיימות ערבויות שניתנו לביטחון כדלקמן (למעט ערבויות שאינן מוגבלות בסכום כמפורט לעיל):

אלפי ש"ח

343,261	ערבויות חוק מכר
126,339	ערבויות ביצוע
33,935	ערבויות מכרז
30,837	ערבויות בדק
39,258	ערבויות כספיות
<u>573,629</u>	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

ב. שעבודים

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

ג. איכות סביבה

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

ד. רגולציה בענף החציבה

למועד הדוח, התקבלו מסקנות משתי ועדות שמונו על ידי משרדים ממשלתיים בנוגע לענף החציבה. ועדת ששינסקי 2 שמונתה לבחינת שיעור התמלוג הראוי על חומרי חציבה וועדת בלניקוב שמטרתה לקבוע את הדרך והנהלים הראויים להקצאת מחצבות. למיטב הערכת ההנהלה, מסקנות הוועדות לא צפויות להשפיע על המשך פעילותה של המחצבה, בשל תחרות מלאה הקיימת באזור פעילותה.

ה. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות אחרות

1. כנגד החברות המוחזקות בקבוצה הוגשו תביעות של קבלני משנה ואחרים בהיקף כולל של 224 מיליון ש"ח (הסכום כולל את התביעות המפורטות בסעיפים שלהלן). החברה כללה בספריה התחייבות בגין סכומים שלהערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים יותר סביר שישולמו. מעבר לכך להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, לחברה אין חשיפה נוספת משמעותית בגין תביעות אלו.
2. במהלך חודש פברואר 2019 הוגש (על ידי עסקה משותפת המבוצעת באמצעות חברות מוחזקות בעקיפין על ידי החברה (החברות שורה בע"מ (כ- 67%) ופמקו הנדסה בע"מ (כ- 54%)), כתב תביעה בהליך הבוררות עם מזמין העבודה בפרויקט אגירה שאובה בגלובע (שותפות המוחזקות על ידי שיכון ובינוי ואלקטרה), במסגרתו נתבעים סכומים בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח, בין השאר, בגין עבודות שבוצעו ושלא שולמה תמורה עבורן, לרבות עבודות נוספות וחריגות, בגין קיזוזים שלא כדין, בגין עיכובים בלוחות זמנים באחריות המזמין, ובגין חילוט ערבות (בהיקף של 12.7 מיליון ש"ח, אשר נרשמו כנכס בדוחות החברה) שבוצעה על ידי המזמין במסגרת העבודות. החברה כללה בדוחותיה הכספיים נכס בגין סכומים שלהערכת הנהלת החברה, בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועצים מקצועיים, יתקבלו ברמת וודאות גבוהה.
- במהלך חודש יולי 2019, מזמין העבודה הגיש את כתב ההגנה מטעמו, וכן תביעה שכנגד בהיקף של כ- 126 מיליון ש"ח. עיקר הטענות בתביעה שכנגד הן אי עמידה בתנאי הסכם ההתקשרות, תוך העלאת טענות לאיכות העבודה ואי עמידה בלוחות הזמנים. היועצים המשפטיים של החברה לומדים את טענות התביעה בשלב מקדמי זה אין באפשרותם להעריך את סיכויי התביעה שכנגד. על אף האמור להערכת הנהלת החברה בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועצים מקצועיים, סיכויי התביעה שכנגד להידחות גבוהים מסיכוייה להתקבל.
3. במהלך שנת 2016 הגישה חברה בת של החברה- אורון תשתיות ובניה בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) - תביעה כספית כנגד רכבת ישראל לבית המשפט המחוזי בתל אביב בהיקף כספי של 160 מיליון ש"ח במסגרת פרויקט מבנה 100. לאחר שניסיונות החברה לנהל מו"מ ממצה מחוץ לכותלי בית המשפט לא הבשיל לכדי פתרון. התביעה הוגשה בגין חבויות כספיות של רכבת ישראל כלפי החברה הנובעות מעבודות שביצעה החברה, בגין עלויות נוספות שנגרמו לה עקב שינויים משמעותיים בתנאי החוזה ובגין הכספים המגיעים לה ושטרם שולמו. יצוין כי הפרויקט הושלם במלואו, נמסר לשימושה של הרכבת וכן הסתיימה תקופת הבדק שנקבעה. כנגד חברת הבת הוגשה תביעה שכנגד בהיקף כספי של כ- 24.5 מיליון ש"ח להערכת הנהלת החברה סיכויי התביעה להידחות גבוהים מסיכוייה להתקבל. נכון למועד הדוח מתקיים הליך של גישור בהתאם להחלטת בית משפט במסגרתו מונה מומחה מוסכם שבדוק את טענות הצדדים ונקבעו מספר דיונים אצל המגשר.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

ה. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות אחרות (המשך)

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

5. במהלך שנת 2018 הוגשה תביעה על ידי מנורה איזו אהרון כנגד החברה ע"ס כ- 28 מיליון ש"ח עבור עבודות נוספות שלטענתה מגיעה לה תשלום עבורן מהחברה. מנורה היוותה קבלן משנה של החברה בפרויקט כביש 1, בתנאי גב אל גב (כלומר חשופים לטענות המזמין בקשר לעבודות שלהם). טענות מנורה נמצאות בחלקן בבדיקה אצל המזמין ובחלקן נדחו על ידי המזמין ולכן על פי ההסכם, להערכת החברה, מנורה לא זכאית בשלב זה לכל תמורה. לאחר שיסתיים התהליך עם המזמין, החברה תערוך למנורה חשבון סופי ובו החברה תיקח בחשבון גם את חובות מנורה כלפי החברה, בין השאר בגין הפרות מצידם.

ביאור 19 - הון מניות

א. ההרכב

31 בדצמבר 2019		31 בדצמבר 2020		מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		מספר המניות		
64,125,150	500,000,000	64,125,150	500,000,000	

ב. דיבידנדים

ביום 22 במרץ, 2021 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2020.

ביום 24 באוגוסט, 2020 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2019 והמחצית הראשונה של שנת 2020, הדיבידנד שולם בחודש ספטמבר 2020.

ביום 19 במאי, 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, בכפוף להשלמת הנפקה לציבור, לפיה בכל שנה יחולק עד 50% מהרווח הנקי השנתי לאחר מס מפעילות נמשכת בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה, בכפוף לעמידתה בהתחייבויות פיננסיות לרבות על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
467,391	535,575	535,650
119,319	236,479	198,290
107,178	107,553	143,383
<u>693,888</u>	<u>879,607</u>	<u>877,323</u>

פיצול הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

לפי סוג שירות/סחורה
הכנסות מביצוע עבודות
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
הכנסות ממכירת חומרים

467,391	535,575	535,650
119,319	236,479	198,290
107,178	107,553	143,383
<u>693,888</u>	<u>879,607</u>	<u>877,323</u>

לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן
הכנסות ממכירת דירות שהוכרו לאורך זמן
הכנסות ממכירת חומרים שהוכרו בנקודת זמן

ביאור 21 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
235,930	286,466	331,876
100,928	108,514	86,565
29,569	32,421	32,118
23,985	31,496	18,599
2,032	4,796	6,975
35,134	34,432	27,675
<u>427,578</u>	<u>498,125</u>	<u>503,808</u>

א. עלות ביצוע עבודות

קבלני משנה
עלות חומרים
הוצאות בגין הטבות עובד
השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד
פחת
אחרות

ב. עלות דירות וקרקעות שנמכרו

49,382	143,560	112,406
55,697	54,003	42,119
9,530	10,195	6,444
<u>114,609</u>	<u>207,758</u>	<u>160,969</u>

קבלני משנה
מקרקעין
אחרות (תכנון, ניהול, מימון)

ג. עלות מכירת חומרים

14,176	12,088	20,522
21,774	14,489	18,841
14,435	15,119	14,112
29,564	31,894	37,328
6,490	5,964	5,724
8,526	8,868	12,598
94,965	88,422	109,125
(873)	889	62
<u>94,092</u>	<u>89,311</u>	<u>109,187</u>

קבלני משנה
עלות חומרים
הוצאות בגין הטבות עובד
השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד
פחת
תמלוגים ואחרות
שינויים במלאי

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
24,050	25,383	26,546	משכורות ותוספות סוציאליות
3,279	2,641	4,325	דמי ניהול
3,974	3,359	5,140	שירותים מקצועיים
2,084	2,293	1,670	מכרזים
3,135	4,645	5,840	פחת והפחתות
3,116	2,093	2,007	אחזקת משרד
2,611	1,465	1,221	הוצאות רכב
120	1,313	6,564	חובות מסופקים ואבודים
1,382	878	1,784	מנהלה פרויקטים
5,007	4,987	4,854	אחרות
48,758	49,057	59,951	סה"כ

ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
1,376	1,492	1,778	מנהלה
1,734	2,624	1,248	פרסום
3,110	4,116	3,026	סה"כ

ביאור 24 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
318	152	81	<u>הכנסות אחרות</u>
2,301	371	2,191	שכירות
2,132	1,681	685	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
4,751	2,204	2,957	אחרות
(11)	(14)	-	<u>הוצאות אחרות</u>
(831)	(1,508)	(757)	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
(842)	(1,522)	(757)	אחרות
3,909	682	2,200	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - הכנסות/הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
			הכנסות
30	3	1	ריבית מפיקדונות בבנקים
117	65	4	ריבית ממס הכנסה
137	144	526	ריבית מצדדים קשורים
475	-	13	אחרות
<u>759</u>	<u>212</u>	<u>544</u>	
			הוצאות
203	1,331	234	ריבית בגין הלוואות לא שוטפות
5,024	6,702	6,237	ריבית בגין אגרות חוב
3,350	7,031	5,920	ריבית בגין אשראי לזמן קצר
1,570	1,298	1,880	עמלות ודמי ניהול לתאגידים בנקאיים
16	44	91	ריבית למס הכנסה
185	199	179	ריבית לצדדים קשורים
443	1,491	1,102	אחרות
<u>10,791</u>	<u>18,096</u>	<u>15,643</u>	
<u>10,032</u>	<u>17,884</u>	<u>15,099</u>	

• בשנת 2020 הווננו עלויות בסך של כ-17 מיליון ש"ח למלאי בניינים למכירה.

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי			
2019	2020	חברה מחזיקה	חברות מוחזקות
%	%		
100	100	החברה	אורון תשתיות ובניה בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (1)
100	100	אורון תשתיות ובניה בע"מ	המגורים (ב.ר) בע"מ
80	100	החברה	אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ) (2)
100	100	החברה	אורון תעשיות 18 בע"מ (לשעבר מחצבת מיתרים בע"מ)
50	50	אורון תשתיות ובניה בע"מ	אברה (ע.ר.) בע"מ (3)
66.67	100	אורון תשתיות ובניה בע"מ	שורה בע"מ (1)
80	100	שורה בע"מ	פמקו הנדסה בע"מ (1)
50.1	100	אורון תשתיות ובניה בע"מ	המתעשת בע"מ (1)

(1) החברות עוסקות בתחום התשתיות.

(2) החברה עוסקת בתחום ייזום בניה למגורים.

(3) לא פעילה

(4) כחלק מביצוע פרויקט כביש 60 על ידי אורון תשתיות (ג.י.) בע"מ הקימה אורון תשתיות שותפות בלתי רשומה בחלוקה שווה של אורון תשתיות וצד ג' לצורך ביצוע חלק מעבודות המנהור והסלילה בכביש 60 כקבלן משנה של אורון תשתיות ובניה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. התקשרויות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה:

רכישת מניות המיעוט בחברת המתועשת בע"מ

ביום 29 באוקטובר, 2020, על רקע בקשה שהוגשה על ידי אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) בחודש יוני 2020, לאכיפת שעבוד ולמינוי כונס נכסים על מניות בעל מניות המיעוט (49.1%) בחברת המתועשת בע"מ, נחתם הסכם גישור בין חברת הבת לבין בעל מניות המיעוט. בהתאם להסכם הגישור, מלוא מניות השותף במתועשת תועבר לידי החברה הבת, כך שמלוא הונה המונפק והנפרע של המתועשת יהיה בבעלות של החברה הבת (100%). ביום 1 ניתן תוקף של פסק דין כאמור כמו כן במסגרת הסכם הגישור, הוסכם כי ישולם למתועשת או לחברה הבת סך מצטבר של 2.5 מיליון ש"ח אשר מחציתו שולם במעמד החתימה ונכון למועד הדוח השיק נפרע והיתרה תשולם על פני מספר שנים לרבות בדרך של קיזוז מתקבולים שיתקבלו בפרויקט שסוכם. בנוסף, במסגרת הסכם הגישור נקבעו הוראות בדבר אחריות הצדדים בגין התחייבות שיכול ותהיינה ביחס לפרויקטים שהחלו טרם רכישת מניות המתועשת על ידי החברה הבת וכן הוראות נוספות שנועדו להבטיח את כלל ההתחייבויות של בעל מניות המיעוט ו/או מי מטעמו, כמפורט בהסכם הגישור בנוסף המירו בעלי מניות המיעוט את הלוואות הבעלים שהעמידו לטובת החברה להון בנוסף המירה חברת הבת אורון תשתיות ובנייה בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה) את הלוואות הבעלים שהעמידה לטובת החברה להון בהתאם להסכם הגישור. כתוצאה מההסכם קטן ההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה בכ- 18.3 מיליון ש"ח, כאשר סך ההון (מאוחד) של החברה גדל בכ- 6.1 מיליון ש"ח.

רכישת מניות המיעוט בחברות שורה ופמקו בע"מ

בחודש נובמבר הושגו הסכמות עם בעלי מניות המיעוט בשורה בע"מ (להלן: שורה) ופמקו הנדסה בע"מ (להלן: פמקו), כמפורט להלן: (א) בעל מניות המיעוט בפמקו העביר את כל מניותיו בפמקו לחברת שורה, וזאת ללא תמורה (בשים לב להונה העצמי השלילי של פמקו); ו- (ב) אורון תשתיות ובנייה התקשרה עם בעל מניות המיעוט בשורה, בהסכם לרכישת מלוא החזקותיו בשורה, כך שכיום אורון תשתיות ובנייה מחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע של שורה (100% משורה לפני הרכישה הנוספת החזיקה בכ- 67%), ובהתאמה, בשרשרת סופי, במלוא הונה המונפק והנפרע של פמקו (100% מפמקו). הרכישה כאמור בוצעה ללא תמורה מיידית, ובאופן שנקבע מנגנון לתמורה עתידית לפיו במקרה של קבלת תגמולים מבוררות המתקיימת בקשר עם פרויקט שבוצע, בין היתר, על ידי שורה, יהיה זכאי בעל מניות המיעוט בשורה, שמכר את החזקותיו, לתשלום. החברה הכירה בדוחות הכספיים הפרשה בגובה ההתחייבות הצפויה כאמור.

רכישת מניות המיעוט בחברה אורון נדל"ן בע"מ

ביום 16 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה עם בעלי מניות בחברת אורון נדל"ן בע"מ (חברה בת בשליטה) (80% של החברה טרם ההסכם) בהסכם לרכישת מלוא החזקותיו של בעל המניות המיעוט באופן שלאחר הרכישה מלוא הונה המונפק והנפרע של החברה הבת יהיה בבעלות החברה (100%). כתוצאה מרכישת המניות קטן ההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה בכ- 11.7 מיליון ש"ח וסך ההון (מאוחד) קטן ב 8 מיליון ש"ח.

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

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ד. (המשך)

- ב. בנוסף לתמורה לעיל, כיו"ר חטיבת הקבלנות עד יוני 2018, היה מר שפירא זכאי למענק שנתי בהתאם לדוחות המבוקרים השנתיים, כמפורט להלן:
- 5% מהרווח הנקי של חברות חטיבת הקבלנות מהסכום העולה על 3 מיליון ש"ח, ועד לתקרה של 17 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף לכך שחטיבת הקבלנות השיגה רווח מצרפי של 5 מיליון ש"ח לפחות.
 - בנוסף, 1% מהרווח הנקי לפני מס ומפעולות נמשכות (לפני מענקים לנושאי משרה ובניכוי רווחי המיעוט) של החברה במאוחד, מסכום העולה על 15 מיליון ש"ח ועד לתקרה של 50 מיליון ש"ח.
- החל מחודש יוני 2018 מכהן מר שפירא כמנכ"ל שורה בלבד, לאחר שמנכ"ל שורה אותה עת סיים את תפקידו. בתפקידו כמנכ"ל שורה קיבל מר שפירא בשנת 2019 סך חודשי של 90 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם עם מר שפירא בקשר עם תפקידו כמנכ"ל שורה.

ביאור 27 - מסים על הכנסה

א. כללי

- (1) החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה").
- (2) שיעור מס חברות החל משנת 2018 הינו 23%.
- (3) לחברה ולחברות בנות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015.

ב. מסים נדחים

(1) להלן הרכב ותנועות המסים הנדחים המוצגים במאזנים:

הפרשות לזכויות עובדים	הפרשי עיתוי אחרים	רכוש קבוע אלפי ש"ח	הפסדים להעברה לצרכי מס	סך הכל	
1,135	1,670	(1,294)	13,928	15,439	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
275	347	(1,016)	(258)	(652)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
-	255	-	-	255	עדכון מיסים נדחים-רט"מ אורון
1,410	2,272	(2,310)	13,670	15,042	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
61	(4,902)	(1,141)	11,148	5,166	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
-	(423)	-	-	(423)	עדכון מיסים נדחים-רט"מ אורון
1,471	(3,053)	(3,451)	24,818	19,785	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

(2) המסים הנדחים מוצגים במאזנים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	
19,785	17,578
-	(2,536)
19,785	15,042

במסגרת רכוש שאינו שוטף
במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מסים על הכנסה (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
14,038	27,483	סה"כ רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
3,229	6,321	הוצאות מס לפי שיעור מותרות בניכוי
235	206	הוצאות לא מוכרות
1,434	-	סכומים בגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
-	(6,518)	מיסים נדחים בגין הפסדים מש"ק שהוכרו לראשונה
-	(16)	הכנסות פטורות
13	(16)	מיסים בגין שנים קודמות
63	83	אחרים
4,973	60	מסים על ההכנסה בגין שנת הדיווח

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות מול צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר,		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
976	-	במסגרת רכוש שוטף:
4	171	לקוחות
		חייבים ויתרות חובה
3	122	במסגרת התחייבויות שוטפות:
770	2,171	ספקים ונותני שירותים
		זכאים ויתרות זכות

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
16,938	1,357	222	הכנסות
15,212	2,513	-	עלות ההכנסות
232	344	638	עלות העבודות והמכירות
4,531	6,520	7,422	הוצאות הנהלה וכלליות (*)

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
3,764	4,371	4,102	הטבות עובד - שכר, דמי ניהול, מענקים ונלוות לשכר
3	3	3	מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל
3,150	3,263	3,051	מתוך הסכומים לעיל, שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה
2	2	2	מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל

ד. עסקאות עם בעלי שליטה:

1. תנאי כהונה כנושאי משרה:

ביום 10 במאי 2020 אישרה האספה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את תנאי כהונתם של בעלי השליטה בחברה (גילי עזריה ויואל עזריה)..

בעלי השליטה מעניקים שירותי יו"ר דירקטוריון (באמצעות יואל עזריה) ושירותי מנכ"ל בחברה (באמצעות גילי עזריה) במסגרת הסכמי ניהול והסכמי עבודה, כמפורט להלן:

• כל אחד מבין גילי ויואל זכאים בגין כהונתם בחברה לתמורתה הכוללת:

- סך של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר תשולם לחברות פרטיות בבעלותם המלאה. התמורה זו כוללת, בין היתר, עלויות אחזקת הרכב לרבות גילום, הוצאות רכב, ביטוחים, שווי, אגרות ורישוי וכיו"ב והיא בנוסף לתמורה בגין כהונתם של גילי ויואל כמנכ"לים משותפים ודירקטורים בחברה בת קבלנית (אורון תשתיות ובניה (ג.י.) בע"מ כמפורט להלן).
- בONUS שנתי - בסך השווה ל- 4% מהרווח השנתי לפני מס מפעולות נמשכות בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בגין חלק הרווח העולה על 15 מיליון ש"ח ועד לתקרה של 60 מיליון ש"ח.

- **תפקיד כמנכ"לים משותפים ודירקטורים בחברה הקבלנית** – יואל עזריה וגילי עזריה משמשים כמנכ"לים משותפים ודירקטורים בחברה הקבלנית. למועד אישור דוחות כספיים מאוחדים אלה, התגמולים עבור עבודתם כאמור כוללים, עבור כל אחד:
 - שכר חודשי - בסך של 65 אלפי ש"ח (שכר חודשי ברוטו).
 - הטבות נוספות - כולל טלפון סלולרי, רכב מדרגה 7 בהתאם לבחירתם ונשיאה בהוצאות רכב, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות וימי חופשה וזכאות להחזר הוצאות עסקיות כמקובל בחברה בסך חודשי של עד 2,500 ש"ח לכל אחד.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. תנאי כהונה כנושאי משרה: (המשך)

1. הסכמי העסקה וניהול (המשך):

הסכמי העסקה - החברה הקבלנית רשאית להביא לסיום הסכמי העבודה בהודעה מוקדמת על פיטורין 6 חודשים מראש. חלף כך, החברה הקבלנית רשאית להביא לסיום העסקתם לאלתר, וללא הודעה מוקדמת, במקרים הבאים: (א) אם הופרו הוראות הסכמי העסקה; (ב) אם גילי או/ו יואל הורשעו כדין בפסק דין סופי בעבירה שיש עמה קלון; (ג) במקרה של היעדרות ממושכת ובלתי מוצדקת ממקום העבודה; (ד) במידה והיה במעשה ו/או במחדל של גילי או/ו יואל משום מעילה באמון ו/או מעשה תרמית ו/או פעולה מתוך ניגוד אינטרסים של החברה הקבלנית לקידום אינטרס פרטי של גילי או/ו יואל. במקרה של התפטרות, על גילי ו/או יואל להודיע על רצונם בסיום עבודתם לפחות 30 יום מראש ובכתב.

2. בחברה בת של החברה מועסקים שני שכירים הקשורים לבעלי השליטה, בעלות חודשית ממוצעת של 35 אלפי ₪ עבור שניהם יחד.

3. נוהל לסיווג עסקאות זניחות:

החברה קבעה קווים מנחים וכללים לסיווג "עסקה זניחה" בקשר עם עסקאות בעלי עניין. כללים אלו מאושרים אחת לשנה מראש על ידי ועדת הביקורת של החברה ומשמשים, בין היתר, לבחינת הצורך לגילוי בדוח התקופתי ולבחינת היקף הגילוי כאמור וכן את הצורך בדיווח השוטף.

(1) תנאים לסיווג של עסקת בעלי עניין כ"עסקה זניחה"

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעלי עניין תיחשב כעסקה זניחה אם היא עונה במצטבר לכל התנאים שלהלן:

1. העסקה איננה "עסקה חריגה", דהיינו, העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה;

2. עסקת בעלי עניין תעמוד בשני הפרמטרים הבאים:

א) העסקה הינה בשיעור שלא עולה על 1% (אחד אחוז) מאמת המידה הרלוונטית כמפורט בסעיף ב להלן (אמת מידה אחת או יותר, אם וככל שרלוונטי לעסקה); ובנוסף -

ב) היקף העסקה אינו עולה על סך של 500,000 ₪ (חמש מאות אלף ₪), כשסכום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד המחירים לצרכן שפורסם בסמוך לפני מועד אישור נוהל זה.

3. בכל עסקה כאמור שייבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת כמפורט להלן, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים, של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "הדוחות הכספיים"):

א) עסקאות שכירות של נכסי מקרקעין - היקף ההתקשרות מול סך הוצאות הנהלה וכלליות בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים;

ב) התקשרות לרכישה / מכירה ו/או קבלה של שירותים (יובהר כי במקרה של קבלת שירותי ניהול וייעוץ בקשר עם הנהלה בכירה, אלו לא ייחשבו כשירותים אשר מהווים "עסקה זניחה" לצורך נוהל זה) ו/או מוצרים - היקף ההתקשרות מול סך מחזור המכירות השנתי הכלול בדוחות הכספיים;

ג) ברכישת נכס קבוע - היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים;

ד) במכירת נכס קבוע - הרווח/ההפסד מהעסקה מול הרווח/ההפסד השנתי כמשתקף בדוחות הכספיים או היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים, לפי הנמוך מביניהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

4. נוהל לסיווג עסקאות זניחות: (המשך)

(1) **תנאים לסיווג של עסקת בעלי עניין כ"עסקה זניחה" (המשך)**

4. עסקת בעל עניין תיבחן בפני עצמה, אולם אם העסקה מהווה שלב, מכלול או חלק מעסקאות אחרות שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי החברה במהלך 12 החודשים שקדמו להתקשרות בה או 12 החודשים שלאחריה - תבוצע בחינה אחת לכלל העסקאות כאמור, במשותף; בעסקאות רב שנתיות תיבחן זניחות העסקה על בסיס שנתי.

5. בעסקאות מתמשכות (לדוגמא, השכרת נכס על פני מספר שנים) תיבחן זניחותה של העסקה על בסיס שנתי (לדוגמא, האם דמי השכירות השנתיים עולה על אמת המידה הרלוונטית לעיל).

6. במקרה בו בעסקה מסוימת אין לחברה את מלוא הזכויות והחובות בעסקה, תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.

7. במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי וועדת הביקורת, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ- 1% (אחד אחוז) וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 500,000 ש"ח (חמש מאות אלף ש"ח) כשסכום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד המחירים לצרכן שפורסם בסמוך לפני מועד אישור ניהול זה.

(2) **מתכונת אישור עסקאות זניחות**

וועדת הביקורת תבחן כל עסקה כאמור או תגבש אמות מידה בהתאם להוראות חוק החברות, על מנת לקבוע אם עסקת בעל העניין איננה "עסקה חריגה" כמפורט בסעיף 1א לעיל. עסקאות אשר אושרו בהתאם לאמות המידה כאמור כוללות התקשרויות בקשר עם שכירת משרדים ושירותים מקצועיים שניתנו באמצעות מספר מצומצם של עובדים בקבוצה, ובכלל כך שירותי הנהלת חשבונות, שירותים משפטיים ושירותי פיקוח. למועד הדוח קיימת בתוקף התקשרות להענקת שירותי הנהלת חשבונות ושכירות בלבד בהיקף שנתי של כ- 236 אש"ח. היקף התמורה אשר שולמה בשנת 2020 בגין עסקאות זניחות הסתכם, במצטבר, בכ- 221 אלפי ש"ח.

4. ביום 7 בינואר, 2019, אישרה החברה, את התקשרותה של החברה וחברות מוחזקות של החברה (אורון נדל"ן (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ), אורון תעשיות 18 בע"מ, אורון תשתיות ובניה בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ)) בהסכם שכירות מבנה משרדים "בית דניאל" בבאר שבע מול חברת בארות אנרגיה בע"מ (חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה), במסגרתה שוכרות החברה והחברות הבנות שטחים במבנה המשרדים לתקופה של 10 שנים עם אופציה להארכת השכירות ב- 10 שנים נוספות. סה"כ היקף המושכר עומד על כ- 2,070 מ"ר ובהיקף תשלום כולל (דמי שכירות + דמי ניהול) בסך של כ- 172 אלפי ש"ח לכל חודש שכירות. ההתקשרות אושרה כעסקה אשר אינה "עסקה חריגה", כמשמעותה בחוק החברות התשנ"ט-1999 ובחודש אוגוסט 2020, לשם הזהירות, אושרה ואושרה גם כ"עסקה חריגה" כמשמעותה בחוק החברות כאמור, החל ממועד ההתקשרות המקורי. ההתקשרות אושרה בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, וזאת כמפורט בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25.8.2020.

5. בחודש פברואר 2019 אישרה החברה את התקשרות חברות מוחזקות של החברה - שורה בע"מ, פמקו הנדסה בע"מ, המגורים (ב.ר.) בע"מ והמתועשת בע"מ (חברות אשר החברה מחזיקה ב- 100% מהון המונפק, ראה ביאור 26 בדבר רכישת מניות המיעוט) (להלן בס"ק זה, כל החברות ביחד - "החברות המוחזקות") בהסכם שכירות עם חברה בבעלות מלאה של בעלי השליטה בחברה, לשם שכירות מבנה משרדים בקיסריה ("המושכר") המיועד לשמש כמטה חטיבת הקבלות של הקבוצה, בהתאם למקובל לעסקאות מסוג זה ובתנאי שוק. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, וזאת, בהתחשב בכך שההתקשרות הינה בתנאי שוק (בשים לב להצעות מתחרות שנבחנו, שמאות שהתקבלו ושותף שהינו צד ג' באחת החברות השוכרות), נערכת במהלך העסקים הרגיל (כאשר החברות בקבוצה שוכרות משרדים כחלק ממהלך עסקיה הרגיל, וזאת לצרכיהן השוטפים ולניהול עסקיה) והיא אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה רכושה או התחייבויותיה בהתחשב בהיקפה.

השטח הכולל של המושכר (ברוטו) הינו כ- 1,100 מ"ר והוא מועמד לחברות המוחזקות בתמורה חודשית כוללת (מצטברת) של 67,500 ש"ח (צמוד למדד חודש אפריל 2016) לתקופה של 5 שנים עם אופציה לחברה להארכה נוספת של 5 שנים. המושכר הועמד לחברות המוחזקות החל מיולי 2016.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

4. נוהל לסיווג עסקאות זניחות: (המשך)

6. בחודש מרץ 2020 אישרה החברה, את התקשרות החברה עם אי פרינט צילומים והעתקות בע"מ (להלן: "אי פרינט"), חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה בחברה (50%) המספקת מגוון שירותי צילום והדפסה למגוון גופים וחברות. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, וזאת, בהתחשב בכך שההתקשרות הינה בתנאי שוק (בשים לב להצעות מתחרות שהתקבלו בהליך משא ומתן שערכה החברה עם נותני שירותים דומים), נערכת במהלך העסקים הרגיל (החברה נוהגת לצורך שירותי צילום במסגרת שגרת עסקיה) והיא אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה רכושה או התחייבויותיה בהתחשב בהיקפה. התקשרות החברה וחברות הקבוצה עם אי פרינט מבוצעת ותבוצע על פי הצורך לקבלת שירותי הדפסה, צילום וכריכה במסגרת פעילויותיה השונות, ובכלל כך של תכניות עבודה בפרויקטים שונים, הדמיות, תשריטים וכיו"ב. ההתקשרות אושרה על בסיס מחירון של אי פרינט ולאחר קבלת מחירונים מגופים מתחרים בלתי תלויים. היקף התקשרות חברות הקבוצה עם אי פרינט במהלך שנת 2020 עמד על כ- 523 אש"ח, בשנים 2019 בסך של 598 אש"ח ו- 2018 הסתכם בסך של כ- 489 אלפי ש"ח. (לא כולל מע"מ).

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכויי שוק (סיכון מדד תשומות הבניה וסיכון מדד תשומות הסלילה), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

1. סיכויי שוק

- (א) חשיפה לשינויים בשערי ריבית
הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה הינן לרוב בריבית משתנה ולפיכך עלייה בשיעור הריבית בהלוואות אלו עשויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולשחיקה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף, עלייה בשיעור הריבית עשויה לגרום להשפעה כללית על המשק ולקוחות הקבוצה.
- (ב) חשיפה לשינויים במדד תשומות הבניה ומדד תשומות הסלילה
הקבוצה חשופה לעלייה במדדים המפורטים לעיל אשר שינויים בהם עלולים להשפיע על התחייבויותיה של הקבוצה הן ביחס למוסדות פיננסיים, הן ביחס למזמיני עבודה והן ביחס לביצוע עבודות הבניה והתשתיות וייקור העלויות.

ג) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים במדד תשומות הסלילה			
רווח (הפסד) מהשינוי			
עליית מדד של 10%	עליית מדד של 5%	ירידת מדד של 5%	ירידת מדד של 10%
אלפי ש"ח			
1,690	845	(845)	(1,690)
2020			
452	226	(226)	(452)
2019			
מבחן רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה			
רווח (הפסד) מהשינוי			
עליית מדד של 10%	עליית מדד של 5%	ירידת מדד של 5%	ירידת מדד של 10%
אלפי ש"ח			
2,925	1,463	(1,463)	(2,925)
2020			
7,623	3811	(3,811)	7,623
2019			

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

השינויים שנבחרו במשנת הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשנת הסיכון שלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה (בעיקר מיתרות לקוחות והכנסות לקבל) ומהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים. לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. לקבוצה מדיניות על מנת להבטיח שמכירות סיטונאיות של מוצריה מבוצעות ללקוחות, שלהם היסטוריית אשראי נאותה. כל הפקדונות והמזומנים שבבעלות החברה מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל. למידע נוסף ראה ביאור 7 ז'.

3. סיכון מזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים. הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (כולל ריביות) על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

31 בדצמבר, 2020

עד שנה	מסנת עד	מסנת עד	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	סה"כ
עד שנה	שנתיים	עד 3 שנים	עד 4 שנים	עד 5 שנים	עד 5 שנים	סה"כ
161,598	-	-	-	-	-	166,130
39,419	-	291,488	-	-	-	330,907
27,247	26,209	25,176	24,153	23,124	-	125,909
2,573	2,338	2,338	974	-	-	10,912
8,156	6,702	3,403	2,802	2,723	3,918	27,704
-	5,748	-	-	-	-	5,948
238,993	40,997	322,405	27,929	25,847	3,918	660,089

31 בדצמבר, 2019

עד שנה	מסנת עד	מסנת עד	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	סה"כ
עד שנה	שנתיים	עד 3 שנים	עד 4 שנים	עד 5 שנים	עד 5 שנים	סה"כ
166,130	-	-	-	-	-	166,130
89,898	-	223,255	-	-	-	313,153
15,502	27,379	26,319	25,260	24,205	23,140	141,805
2,696	2,573	2,335	2,335	973	-	10,912
8,156	6,702	3,712	2,803	2,843	4,270	28,486
-	5,948	-	-	-	-	5,748
282,382	42,402	255,621	30,398	27,981	27,410	666,234

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים

31 בדצמבר, 2020							
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לדולר	בהצמדה ליורו	פריים	בהצמדה למדד תשומות הסלילה	בהצמדה למדד תשומות הבנייה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
אלפי ₪							
152,970	151,637	1,331	2	-	-	-	-
8,266	8,266	-	-	-	-	-	-
222,052	170,154	-	-	-	16,896	35,001	-
17,723	17,723	-	-	-	-	-	-
96,404	90,162						6,242
497,415	437,942	1,331	2	-	16,896	35,001	6,242
נכסים שוטפים							
מזומנים ושווי מזומנים							
פיקדונות							
לקוחות והכנסות לקבל							
חייבים ויתרות חובה							
נכסים בלתי שוטפים							
הלוואות וחייבים							
סה"כ נכסים							
התחייבויות שוטפות							
אשראי מתאגידים							
בנקאיים ואחרים							
חלות שוטפת של אגרות							
חוב							
התחייבויות לספקים							
ולנותני שירותים							
זכאים ויתרות זכות							
התחייבויות לזמן ארוך							
אגרות חוב							
התחייבויות פיננסיות							
אחרות לזמן ארוך							
התחייבויות אחרות לזמן							
ארוך							
התחייבויות בגין עבודות							
בחוזי הקמה							
סה"כ התחייבויות							
(290,092)	(7,433)	1,331	2	(336,384)	16,896	29,253	6,242

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר, 2019							
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לדולר	בהצמדה ליורו	פריים	בהצמדה למדד תשומות הסלילה	בהצמדה למדד תשומות הבנייה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
אלפי ₪							
89,672	88,236	1,430	6	-	-	-	-
5,617	2,816	-	-	2,801	-	-	-
259,254	195,204	-	-	-	4,521	55,709	3,820
3,776	3,776	-	-	-	-	-	-
נכסים שוטפים							
מזומנים ושווי מזומנים							
פיקדונות							
לקוחות והכנסות לקבל							
חייבים ויתרות חובה							
104,687	69,328	-	-	2,679	-	26,466	6,214
463,006	359,360	1,430	6	5,480	4,521	82,175	10,034
נכסים בלתי שוטפים							
הלוואות וחייבים							
סה"כ נכסים							
התחייבויות שוטפות							
אשראי מתאגידים							
בנקאיים ואחרים							
חלות שוטפת של אגרות							
חוב							
התחייבויות לספקים							
ולנותני שירותים							
זכאים ויתרות זכות							
313,153	-	-	-	313,153	-	-	-
9,711	9,711	-	-	-	-	-	-
166,130	166,130	-	-	-	-	-	-
109,575	109,575	-	-	-	-	-	-
התחייבויות לזמן ארוך							
אגרות חוב							
התחייבויות פיננסיות							
אחרות לזמן ארוך							
התחייבויות בגין עבודות							
בחוזי הקמה							
סה"כ התחייבויות							
108,624	108,624	-	-	-	-	-	-
14,424	-	-	-	14,424	-	-	-
5,948	-	-	-	-	-	5,948	-
727,565	394,040	-	-	327,577	-	5,948	-
(264,559)	(34,680)	1,430	6	(322,097)	4,521	76,227	10,034

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - רווח למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
3,328	10,917	26,564

רווח לשנה שמיוחס לבעלים של החברה האם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפים		
65.125	65,125	65,125

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

ביאור 31 - שווי הוגן

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

לצורך מדידת שוויים הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
- רמה 2:** נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3:** נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

ב. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי

להלן פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020
121,992	116,692	118,335	109,177

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב סדרה ב'

ביאור 32 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

מפורטים להלן מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS 8:

- תחום התשתיות - הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים בישראל, לרבות סלילת כבישים, בניית גשרים מנהרות, מחלפים, בניה למגורים, בניה מוסדית, עבודות גיאוטכניות וכדומה.
- תחום הנדל"ן היזמי למגורים - הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020					
תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ	
535,650	198,290	143,383	-	877,323	הכנסות מלקוחות חיצוניים
56,144	-	15,911	(72,055)	-	הכנסות בין מגזריות
591,794	198,290	159,294	(72,055)	877,323	סה"כ הכנסות מגזר
40,170	26,153	33,302	3,734	103,359	תוצאות מגזר
				62,977	הוצאות שלא הוקצו למגזרים
				15,099	הוצאות מימון, נטו
				(2,200)	הכנסות אחרות, נטו
				27,483	רווח לפני מס
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019					
תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ	
535,575	236,479	107,553	-	879,607	הכנסות מלקוחות חיצוניים
109,074	-	18,710	(127,784)	-	הכנסות בין מגזריות
644,649	236,479	126,263	(127,784)	879,607	סה"כ הכנסות מגזר
39,807	26,343	16,675	1,588	84,413	תוצאות מגזר
				53,173	הוצאות שלא הוקצו למגזרים
				17,884	הוצאות מימון, נטו
				(682)	הכנסות אחרות, נטו
				14,038	רווח לפני מס
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018					
תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ	
467,391	119,319	107,178	-	693,888	הכנסות מלקוחות חיצוניים
25,764	-	18,404	(44,168)	-	הכנסות בין מגזריות
493,155	119,319	125,582	(44,168)	693,888	סה"כ הכנסות מגזר
39,437	770	12,444	4,958	57,609	תוצאות מגזר
				51,868	הוצאות שלא הוקצו למגזרים
				10,032	הוצאות מימון, נטו
				(3,909)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
				(382)	הפסד לפני מס

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. מידע נוסף לתוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				
תשתיות	הנדל"ן היזמי	תעשייה אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ
8,263	969	7,498	1,808	18,538
531	13	-	-	544
3,009	5,446	721	6,467	15,643

פחת והפחתות
הכנסות ריבית
הוצאות ריבית

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019				
תשתיות	הנדל"ן היזמי	תעשייה אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ
4,008	1,657	8,320	1,420	15,405
147	-	62	3	212
2,921	7,476	787	6,912	18,096

פחת והפחתות
הכנסות ריבית
הוצאות ריבית

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018				
תשתיות	הנדל"ן היזמי	תעשייה אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ
2,902	204	8,162	388	11,656
693	-	38	28	759
2,703	2,434	601	5,053	10,791

פחת והפחתות
הכנסות ריבית
הוצאות ריבית

ד. נכסי והתחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				
תשתיות	הנדל"ן היזמי	תעשייה אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ
410,668	433,028	133,178	32,064	1,008,938
282,803	367,118	59,594	130,994	840,509

נכסי במגזר
התחייבויות המגזר

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ד. נכסי והתחייבויות המגזר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019					
תשתיות	הנדל"ן היזמי	תעשייה	התאמות	סה"כ	
אלפי ש"ח					
368,793	447,381	141,791	25,707	983,672	נכסי במגזר
254,605	375,618	64,670	129,650	824,543	התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018					
תשתיות	הנדל"ן היזמי	תעשייה	התאמות	סה"כ	
אלפי ש"ח					
344,393	249,019	130,326	32,831	756,569	נכסי במגזר
251,294	181,725	52,494	120,943	606,456	התחייבויות המגזר

ה. לקוחות עיקריים

% הכנסות מהלקוח מסך הכנסות			מגזר	
2018	2019	2020		
(*)	(*)	9.8%	תשתיות	לקוח א'
(*)	(*)	5.9%	תשתיות	לקוח ב'
9%	(*)	(*)	תשתיות	לקוח ג'
6.4%	7.2%	5.7%	תשתיות	לקוח ד'
(*)	5.3%	0.6%	תשתיות	לקוח ה'

(*) פחות מ- 5%.

באור 33 - התקשרויות מהותיות

ראה באור 26 בדבר התקשרויות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 22 במרץ, 2021 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2020 אשר ישולם ביום 11 באפריל, 2021.
- ב. ביום 9 במרץ, 2021 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעת מחברת נתיבי ישראל על זכייה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD), לביצוע עבודות הכוללות הקמה והרחבת כביש 71 בין יששכר לבית שאן.
התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 222 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).
- ג. ביום 10 בדצמבר, 2020 דווחה החברה כי ביום 9 בדצמבר, 2020 התקשרה חברה בת (100%) של החברה, בהסכם למכירת כל שטחי המסחר בפרויקט במסגרת מחיר למשתכן באור יהודה בסך כולל של 24.1 מיליון ש"ח.
- ד. יום 24 בנובמבר, 2020 דיווחה החברה כי באותו היום התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעת בדבר הסכמות מול מזמין עבודות פרטי, שהינו צד ג', לביצוע עבודות עפר, תשתיות וסלילה באזור הדרום, בהיקף מוערך של כ- 86 מיליון ש"ח.
- ה. ביום 28 בדצמבר, 2020 דווחה החברה כי ביום 28 בדצמבר, 2020 התקבלה בידי חברה בת (100%) הודעת בדבר זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לחכירת מקרקעין לבניית 76 יחידות דיור בשכונת סיגליות בבאר שבע בתמורה ל- 19 מיליון ש"ח.
- ו. ביום 11 באוקטובר, 2020 דיווחה החברה על דחיית עתירה מנהלית שהוגשה על ידי מועצה מקומית מבשרת ציון כנגד החלטה לאישור תוספת יחידות דיור בפרויקט של החברה במסגרת תכנית מחיר למשתכן במבשרת ציון וכי ביום 8

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה(המשך)

באוקטובר, 2020 דחה בית המשפט המחוזי בירושלים (בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים) את העתירה כאמור, כך שההחלטה לאשר הקלות של תוספת 35 יח"ד בפרויקט נותרה בעינה (באופן התואם לנתונים אשר הוצגו ביחס לפרויקט בדוחותיה של החברה).

ד. ביום 21 בספטמבר, 2020 דיווחה החברה כי ביום 17 בספטמבר, 2020 התקשרה חברה בת (100%) של החברה, בהסכם למכירת כל שטחי המסחר בפרויקט במסגרת מחיר למשתכן בראשון לציון (צריפין) בסך כולל של 46.6 מיליון ש"ח.

ה. ביום 15 בספטמבר, 2020 דיווחה החברה כי ביום 14 בספטמבר, 2020 התקבלה בידי חברה בת בשליטה מלאה (100%) של החברה, הודעת זכייה במכרז של נתיבי ישראל לביצוע עבודות ריבודים והטלאות, ההתקשרות איננה כוללת מסגרת כספית מחייבת. בהתאם לניסיון העבר של המזמין, היקף הכולל ביחס לשנת 2020 הוערך בכ- 133 מיליון ש"ח לצורך הפרויקט התקשרה נתיבי ישראל עם זוכה נוסף כך חלקה של החברה בפרויקט צפוי לעמוד על כ- 40% מהפרויקט.

ו. ביום 24 באוגוסט, 2020 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח בגין רווחי השנים 2019 ו- 2020, אשר שולם בתאריך 15.09.2020.

ז. ביום 22 ביולי, 2020 דיווחה החברה כי ביום 22 ביולי, 2020 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעת זכייה במכרז של רכבת ישראל בע"מ לביצוע עבודות בניה ותשתית להקמת חיבור שלוחה מסילתית אל נמל הדרום בעיר אשדוד. התמורה בגין העבודות מוערכת בסך של כ- 163 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). ביום 18 בספטמבר, 2020 דיווחה החברה כי בתאריך 17 בספטמבר, 2020 התקבלה בידי החברה הודעה של רכבת ישראל בדבר ביטול המכרז בעקבות השגות של מציעים על תוצאות המכרז וכוונתה של הרכבת לצאת למכרז חדש, החברה הגישה ביום 11.02.2021 דיווח החברה כי בית המשפט העליון דחה את ערעורה של החברה על ביטול המכרז.

ח. ביום 27 ביולי, 2020 דיווחה החברה כי ביום 27 ביולי, 2020 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה אישרה כי התמלא התנאים למתן תוקף לתוכנית בניין עיר, בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) של חברת בת של החברה (אורון נדל"ן בע"מ) בגבעת אולגה (רח' הגדוד העברי) בחדרה ("הפרויקט"). לפי התכנית כאמור ניתן יהיה לבנות 274 יחידות דיור בשני בניינים בפרויקט, אשר הקמתו עודנה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים (ובכלל כך השגת 100% חתימות, קבלת היתר בניה והתקשרות לליווי בנקאי).

ט. ביום 7 ביולי, 2020 התקבלה בידי החברה שומת מע"מ לשנים 2015 - 2019 בגין חובות עבר המתייחסים לטענות מע"מ באשר לסוגיית ההכרה בתשומות מע"מ בחברת אחזקות. החברה הפרישה בדוחותיה הכספיים סכומים אשר להערכת יועציה המקצועיים והמשפטיים הינו מספק.

י. ביום 16 ביוני, 2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר אישורה של תכנית בנין עיר (תב"ע) על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה במחוז תל אביב-יפו, בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) של אורון נדל"ן בדרך השלום בתל אביב ("הפרויקט"). לפי התכנית כאמור ניתן יהיה לבנות 172 יחידות דיור בארבעה מבנים בפרויקט, אשר הקמתו עודנה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים (ובכלל כך השגת 100% חתימות, קבלת היתר בניה והתקשרות לליווי בנקאי).

יא. ביום 24 במאי, 2020 הודיעה Standard & Poor's Maalot על הורדת דירוג אגרות החוב של החברה (סדרה ב') שבמחזור ("אגרות החוב") מדירוג ilBBB+ לדירוג ilBBB וכן על העלאת הריבית ב 0.25% שנובעת מירידת דירוג זו. לפרטים נוספים בדבר ההתניות הפיננסיות ראה ביאור 16 ב'.

יב. ביום 5 באפריל, 2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה במכרז של החברה הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) לביצוע עבודות בכביש 60 של חברת מוריה בתמורה המוערכת בכ- 273 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

יג. ביום 8 במרץ, 2020 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעה מחברת נתיבי ישראל על זכייה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) להקמת מחלף באזור להבים (מחלף להבים) הכולל סלילת כבישים, הקמת מערכי גישור ועבודות תשתית נלוות לכך. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 78 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

יד. ביום 17 במרץ, 2020 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעת מחברת יפה נוף על זכייה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD), לביצוע עבודות הכוללות את הסדרת התוואי המסילתי, הסדרת כבישים וכן עבודות תשתית נלוות לכך, כחלק מפרויקט חיבור נמל המפרץ מקטע מערבי. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 107 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

טו. נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב וההלוואות מתאגידים בנקאיים.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 35 - נגיף קורונה (COVID-19)

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

למועד הדוח, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה ובכלל כך על איתנותה ועל יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. החברה בוחנת ומפקחת באופן שוטף אחר זמינותם של עובדים בפרויקטים השונים ופועלת על מנת לאפשר עבודה רציפה בהתאם למגבלות המוטלות מעת לעת. יודגש, בין היתר על רקע העובדה שמדובר באירוע שנסובותיו וההתמודדות עימו משתנים באופן שוטף ואינם בשליטת החברה, כי המשך התפשטות הנגיף והטלת מגבלות נוספות עלולים להשפיע על פעילות החברה בהמשך, ובכלל כך התרחבות של המגבלות עלולה לפגוע ברציפות פעילותה של החברה בשל אפשרות של מניעת עבודות באתרי עבודה, היעדרות מהותית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות, עיכוב קבלת חומרי גלם באתרי החברה, ובהתאם לעיכוב בקצב התקדמות של פרויקטים.

תחומי הפעילות של החברה הוגדרו כחיוניים ובהתאם העבודה באתרי החברה התקיימה ומתקיימת כסדרה, כאשר הפגיעה בעבודה השוטפת באתרי העבודה ובמפעלי החברה היתה והינה בהיקפים שאינם מהותיים. להלן יוצגו בתמצית ההשלכות העיקריות לפי תחומי הפעילות של החברה:

תחום התשתיות – כאמור העבודה באתרי החברה התקיימה ומתקיימת כרגיל ולכן לא מאותרת על ידי החברה השפעה מהותית על פעילותה בתחום.

תחום התעשייה - להערכת החברה האמור לגבי תחום התשתיות חזוי לאפשר שמירה על היקפי פעילות ומרווחים הנהוגים כיום בתחום הפעילות זו המספקת חומרי גלם לבנייה ולתשתיות.

תחום הנדל"ן היזמי - בטווח הקצר, שלושה מבין ארבעה מהפרויקטים המהותיים של החברה (פרויקטים בתכנית מחיר למשתכן במבשרת ציון, בראשון לציון ובאור יהודה), נמצאים בשלבי תכנון בהם לא מאותרות מגבלות מהותיות למתכננים ולאדריכלים להמשיך בעבודה המשרדית הנחוצה לקידום הפרויקטים. בהתייחס לפרויקטים בביצוע, הפרויקט היחיד בשלבי ביצוע קרוב לסימום, כאשר נותרו למכירה דירות ספורות בלבד. בטווח הארוך יותר, הערכת החברה היא שסיכויי השיווק ממשיכים להיות נמוכים יחסית, בהתחשב, בין היתר, בפרק הזמן החזוי לשיווק הפרויקטים האמורים (התחלת שיווק חזויה בעוד מספר חודשים עד כשנה לפרויקטים השונים) ושיווק מרבית הדירות באמצעות תכנית מחיר למשתכן.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי נפרד
לשנת 2020

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
באר שבע

א.ג.נ.,

הנדון: **דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר**
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2020 ו- 2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

חיפה, 22 במרץ, 2021

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
הלוואות לחברות מאוחדות
חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

15,855	22,720
37,055	16,156
3,584	6,997
<u>56,494</u>	<u>45,873</u>

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
נכסי מיסים נדחים
רכוש קבוע, נטו
נכסים בגין זכות שימוש
נכסים בלתי מוחשיים
סה"כ נכסים לא שוטפים

114,009	109,363
147,517	143,875
1,687	1,334
1,236	996
6,701	6,478
1,988	1,235
<u>273,138</u>	<u>263,281</u>

<u>329,632</u>	<u>309,154</u>
----------------	----------------

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
מיסים לשלם
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

9,711	22,182
1,788	9,072
240	88
1,129	1,392
13,430	15,718
<u>26,298</u>	<u>48,453</u>

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
התחייבות בגין חכירה
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

108,624	86,995
5,668	5,278
<u>114,292</u>	<u>92,273</u>

הון

הון מניות רגילות
פרמיה
עודפים
קרן הון
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

6,513	6,513
64,125	64,125
118,404	134,968
-	(37,177)
<u>189,042</u>	<u>168,429</u>

<u>329,632</u>	<u>309,154</u>
----------------	----------------

סה"כ התחייבויות והון

22 במרץ, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים

משה אידלמן
סמנכ"ל כספים

יואל עזריה
יו"ר דירקטוריון

גילי עזריה
מנכ"ל - דירקטור

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
	אלפי ש"ח	
12,473	10,324	19,575
1,620	1,620	810
14,093	11,944	20,385
19,731	12,697	20,385
-	1,466	-
19,731	14,163	20,385
(5,638)	(2,219)	-
9,907	8,950	7,356
5,053	7,021	6,467
4,854	1,929	889
4,037	11,279	25,951
3,253	10,989	26,840
75	(72)	(276)
3,328	10,917	26,564

הכנסות מדמי ניהול
הכנסות מזכיונות כרייה
רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות (הכנסות) אחרות
סה"כ הוצאות הפעלה

רווח (הפסד) מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הכנסות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
רווח לפני מסים על הכנסה

הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה

רווח לשנה

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

3,328	10,917	26,564	רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(4,037)	(11,279)	(25,951)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
1,845	452	1,163	פחת והפחתות
-	967	1,397	הפחתת ערך נכסים בגין חכירה
(288)	3	(70)	מסים נדחים, נטו
213	48	346	הוצאות מיסים
(4,854)	(1,929)	(889)	הכנסות מימון, נטו
(3,793)	(821)	2,560	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

(190)	3,209	(3,366)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך
(879)	471	(716)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
782	592	4,067	גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות
(4,080)	4,272	(15)	

2	(293)	(499)	מיסים שהתקבלו (ששולמו)
(4,078)	3,158	2,046	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

(666)	(409)	(171)	רכישת נכסים קבועים
9,407	(19,041)	24,542	פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
9,529	8,801	7,356	ריבית שהתקבלה
18,270	(10,649)	31,727	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	118,214	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(39,000)	(117,000)	(9,600)	פרעון אגרות חוב
-	(1,069)	(1,301)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(5,493)	(5,587)	(6,007)	ריבית ששולמה
-	-	(10,000)	חלוקת דיבידנד
(44,493)	(5,442)	(26,908)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון

(30,301)	(12,933)	6,865	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
59,089	28,788	15,855	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
28,788	15,855	22,720	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

במהלך שנת 2020 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 19 אלפי ש"ח באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח האמורה (בשנת 2019 - 76 אלפי ש"ח).

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

א. כללי:

(1) כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ.

חברות מאוחדות - כהגדרתן בבאור 1'ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019.

(3) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מאוחדות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מאוחדות.

ב. השקעות בחברות מאוחדות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המאוחדות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מאוחדות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מאוחדות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המוצגות בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מאוחדות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מאוחדות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מאוחדות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מאוחדות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מאוחדות והשקעות בחברות מאוחדות.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיות

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיות לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר					
2019		2020			
בשקל חדש	בשקל חדש	בשקל חדש	בשקל חדש		
לא צמוד	צמוד מדד	לא צמוד	צמוד מדד		
אלפי ש"ח					
15,855	-	22,720	-	נכסים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בעלות מופחתת:	
184,572	-	160,031	-	מזומנים ושוי מזומנים	
3,584	-	6,997	-	הלוואות לחברות מאוחדות	
204,011	-	189,748	-	חייבים ויתרות חובה	
				סה"כ נכסים פיננסיים	
1,788	-	9,072	-	ספקים ונותני שירותים	
2,557	-	2,179	-	זכאים ויתרות זכות	
118,335	-	109,177	-	אגרות חוב	
122,680	-	120,428	-	סה"כ התחייבויות פיננסיות	
81,331	-	69,320	-		

(2) ניהול סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים. הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (כולל ריביות) על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוגעים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

						שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע
						%
שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ	
אלפי ש"ח						
ליום 31 בדצמבר 2020						
9,072	-	-	-	-	9,072	-
2,179	-	-	-	-	2,179	-
109,177	21,749	21,831	21,917	22,008	109,177	5.5%
120,428	21,749	21,831	21,917	22,008	120,428	
ליום 31 בדצמבר 2019						
1,317	-	-	-	-	1,317	-
2,557	-	-	-	-	2,557	-
141,805	27,379	26,319	25,260	47,345	141,805	5.5%
145,679	27,379	26,319	25,260	47,345	145,679	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ג. ערבויות

למידע בנוגע לערבויות שהעמידה החברה ראה ביאור 18 א לדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. מסים על הכנסה

- (1) החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן – "הפקודה").
- (2) שיעור מס חברות בשנת 2018 ואילך הינו 23%, בשנת 2017 הינו 24%.
- (3) החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן חלוקת דיבידנדים מחברות מוחזקות אינה חייבת במס.

ה. התקשרויות עם חברות מוחזקות

לחברה יתרות חובה מול חברות מאוחדות הנושאות ריבית נומינלית בטווחים שונים עד 5.05%.

ו. עסקאות עם בעלי עניין

ראה באור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.

חלק ד' – פרטים נוספים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

("החברה")

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה לשנת 2020

בחלק זה של הדוח תהיה לשמות ולמונחים הכלולים בו המשמעות הנודעת להם בחלק א' לדוח תקופתי זה.

תקנה 10א - תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל הרבעוניים

רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	(נתונים באלפי ש"ח)
219,352	233,457	200,944	223,570	הכנסות
198,171	204,127	173,356	198,310	עלות ההכנסות
21,181	29,330	27,588	25,260	רווח גולמי
19,136	14,813	13,254	12,748	הוצאות הנהלה וכלליות
688	765	709	864	הוצאות מכירה ושיווק
888	802	144	366	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
2,245	14,554	13,769	12,014	רווח מפעולות רגילות
3,834	3,482	4,187	4,140	הוצאות מימון
443	9	--	92	הכנסות מימון
(1,146)	11,081	9,582	7,966	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(6,937)	2,509	2,121	2,367	מיסים על ההכנסה
5,791	8,572	7,461	5,599	רווח (הפסד) נקי
3,170	7,601	8,076	5,096	מיוחס לבעלים של החברה האם
--	971	(615)	503	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

תקנה 10ג - שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

במהלך תקופת הדוח לא הנפיקה החברה ניירות ערך לציבור.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות קשורות מהותיות (אלפי ש"ח) לתאריך הדוח¹

(א) חברות מהותיות המוחזקות על ידי החברה

שם התאגיד	סוג המניות	הון מונפק ונפרע בע.ג. (ש"ח)	ע.ג. מוחזקים (ש"ח)	הערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שיעור בעלות ושליטה	יתרת הלוואות שנתן התאגיד (באלפי ש"ח)
אורון תשתיות ובניה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ)	רגילות	100 מניות 1 ש"ח ע.ג.	100 מניות 1 ש"ח ע.ג.	103,444	100%	--
אורון נדל"ן בע"מ	בכורה א'	100 מניות 0.01 ש"ח ע.ג.	100 מניות 0.01 ש"ח ע.ג.	(19,606)	100%	103,477

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

			185,272 0.01 מניות ש"ח ע.נ.	185,272	רגילות	
28,116	*100%	4,736	90 מניות ש"ח ע.נ. 0.0001	90 מניות ש"ח ע.נ. 0.0001	יסוד	שורה בע"מ (כולל חלק בעסקה משותפת אגירה שאובה)
			39,599,910 מניות ש"ח ע.נ. 0.0001	39,599,910 מניות ש"ח ע.נ. 0.0001	רגילות	
29,214	*100%	(9,870)	62,556 מניות ש"ח ע.נ. 0.01	62,556 מניות ש"ח ע.נ. 0.01	רגילות	פמקו הנדסה בע"מ (כולל חלק בעסקה משותפת אגירה שאובה)
--	100%	13,552	100 מניות ש"ח ע.נ.	100 מניות ש"ח ע.נ.	רגילות	המגורים (ב.ר.) בע"מ
2,500	** 100%	1,226	1,001,786 מניות ש"ח ע.נ. 0.01	1,001,786 מניות ש"ח ע.נ. 0.01	רגילות	המתועשת בע"מ
56,554	100%	26,116	123	38,998	רגילות	אורון תעשיות 18 בע"מ
			2	2	הנהלה	

(*) לפרטים בדבר העלאת שיעור ההחזקה ל-100% ראו סעיף 3.9 בפרק א'.

(**) לפרטים בדבר העלאת שיעור ההחזקה ל-100% ראו סעיף 3.9 בפרק א'.

(***) ההלוואה ניתנה באמצעות חברה בת.

(ב) יתרות הלוואות לחברות בנות מהותיות (במישרין ובעקיפין) במאזן המדווח ועיקר תנאיהן הם, כדלקמן:

שם התאגיד	יתרת ההלוואה לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי ההלוואה
אורון נדל"ן בע"מ	103,477	5.05%
שורה בע"מ (כולל חלק בעסקה משותפת אגירה שאובה)*	28,116	2.62%
פמקו בע"מ (כולל חלק בעסקה משותפת אגירה שאובה)*	29,214	2.62%
אורון תעשיות 18 בע"מ	56,554	2.6%
המתועשת בע"מ	2,500	--

* ההלוואות ניתנו באמצעות חברה בת

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות הבנות ובהלוואות שניתנו להן

בשנת הדוח ניתנו לחברה הבת הלוואות אשר ניתנו לצורך מימון פרויקטים ומימון הפעילות השוטפת בפעילות ייזום הנדליין (חברת אורון נדל"ן בסך של כ-15 מיליון ש"ח), כמו כן נפרעו במהלך תקופת הדוח הלוואות על ידי החברות אורון נדל"ן (בהיקף של כ-29 מיליון ש"ח), ואורון תעשיות 18 (בהיקף של כ-10 מיליון ש"ח).

לפרטים בדבר עליה בשיעור ההחזקה בחברות בנות ראו סעיף 3.9 בפרק א'.

תקנה 13 - הכנסות מחברות בת וחברות קשורות מהותיות והכנסות מהן (באלפי ש"ח)

כל החברות המנויות להלן אינן סחירות		רווח (הפסד)		דיבידנד		ריבית		דמי ניהול	
לפני מס	לאחר מס	עד תאריך הדוח	לאחר מס	עד תאריך הדוח	לאחר מס	עד תאריך הדוח	לאחר מס	עד תאריך הדוח	לאחר מס
18,305	14,034	--	--	--	--	--	--	10,500	1,626
(12,879)	(7,220)	--	--	--	--	--	--	--	--
(3,187)	(44)	--	--	--	--	--	--	-	--
887	689	--	--	--	--	--	--	1,028	--
(1,320)	2,891	--	--	--	--	--	--	--	--
4,328	3,232	--	--	--	--	--	--	2,521	644
15,775	12,110	--	--	--	--	--	--	5,304	968

תקנה 20 - מסחר בבורסה

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך חדשים של החברה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2020, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2020, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (ובכלל כך שלושת נושאי המשרה בחברה), ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים שבשליטתה, וכן התגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה על ידי החברה (סכומי התגמולים מובאים במונחי עלות לחברה והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים							פרטי מקבלי התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר (1)	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה, בקשר עם שירותים שנתנו לחברה כבעלי תפקיד בו														
2,122	--	--	--	--	--	--	438	--	553	1,131	כ-37% (לרבות בדילול מלא)	100%	דירקטור ומנכ"ל	גיל (גילי) עזריה (2)
2,041	--	--	--	--	--	--	392	--	553	1,096	כ-37% (לרבות בדילול מלא)		יו"ר דירקטוריון	יואל עזריה (2)
1,086	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,086	--		מנכ"ל שורה	אהוד שפירא (3)
1,219	--	--	--	--	--	--	--	--	116	1,103	--		מנכ"ל המגורים	יגאל כהן (4)
1,134	--	--	--	--	--	--	--	--	103	1,031	--		מנכ"ל אורון נדל"ן	מריו קופל (5)
1,046	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,046	--		סמנכ"ל כספים	אלון הרפז (6)
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם מנויים בטבלה זו לעיל														
397	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	דירקטורים חיצוניים ודירקטורים מקבלי גמול	

יצוין כי ביום 10 במאי 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה. לנוסח מדיניות התגמול ראו נספח א' בדוח מידי של החברה בדבר זימון אסיפה כללית מיום 3 במאי 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-043620), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה ("מדיניות התגמול").

(1) לרבות תנאים נלווים לשכר (זכויות סוציאליות ונלוות, החזקת רכב, החזר הוצאות טלפון והפרשות בשל סיום יחסי עובד מעביד וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק).

(2) לפרטים אודות תנאי כהונתם של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ראו סעיפים 4 ו-5 בדוח זימון אסיפה שפורסם ביום 3 במאי 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-043620), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה. לשלמות התמונה יצוין כי, בהתאם לתנאי כהונתם, במהלך תקופת הדוח יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה הפחיתו את רכיב דמי הניהול לו הם זכאים, בסכומים שאינם מהותיים, וזאת כנגד העלאת רכיב גילום רכב ביחס לרכיב העסקתם, והכל ללא כל עלות לחברה.

(3) לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר שפירא במהלך שנת 2020 ראו ביאור 26 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020.

(4) יגאל כהן מעניק שירותי ניהול כמנכ"ל חברת הבת המגורים, באמצעות חברה בבעלותו. תקופת ההתקשרות הינה בלתי קצובה, כשכל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. בין המגורים למר כהן לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. מר כהן זכאי לדמי ניהול חודשיים כנגד חשבונית מס כדין, בסך של 90 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, והחברה נושאת בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון נייד. כמו כן, על פי ההסכם עימו זכאי מר כהן ל-24 ימי היעדרות בשנה, להחזר הוצאות אשר הוצאו על ידו במסגרת מילוי התחייבויותיו, וזאת כנגד הצגת קבלות. התמורה החודשית תתעדכן בכל שנה לפי עליית מדד המחירים לצרכן. כמו כן, במסגרת הסכם הניהול נקבעה זכאות לתוספת תשלום שנתית הנגזרת: (א) מרווח נקי לפני מס של החברה, לפי שיעור שנקבע בגין רווח כאמור העולה על 15 מיליון ש"ח ועד לתקרה של כ-3 משכורות; ו- (ב) מרווח נקי לפני מס של חברת המגורים, בגין רווח כאמור העולה על 5 מיליון ש"ח ועד לתקרה של 6 משכורות. בנוסף, נקבעה זכאות לתוספת תשלום חד פעמית במהלך שנת 2025, הנגזרת משיעור שנקבע מהרווח הנקי לפני מס המצטבר של חברת המגורים החל משנת 2020 ועד לשנת 2024 (כולל), ובלבד ששירותי הניהול בתוקף אותה עת

(5) מריו קופל מעניק שירותי ניהול כמנכ"ל חברת הבת, אורון נדל"ן באמצעות חברה בבעלותו, החל מיום 1.9.2019 לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. בין אורון נדל"ן למר קופל לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. מר קופל זכאי לדמי ניהול חודשיים כנגד חשבונית מס כדין, בסך של 83 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, והחברה נושאת בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון נייד. כמו כן, על פי ההסכם עימו זכאי מר כהן ל-24 ימי היעדרות בשנה, להחזר הוצאות אשר הוצאו על ידו במסגרת מילוי התחייבויותיו, וזאת כנגד הצגת קבלות. כמו כן, במסגרת הסכם הניהול נקבעה זכאות לתוספת תשלום שנתית הנגזרת: (א) מרווח נקי לפני מס של החברה, לפי שיעור שנקבע בגין רווח כאמור העולה על 15 מיליון ש"ח ועד לתקרה של כ-3 משכורות; ו- (ב) מרווח נקי לפני מס של חברת אורון נדל"ן, בגין רווח כאמור העולה על 5 מיליון ש"ח ועד לתקרה של כ-3 משכורות. בנוסף, נקבעה זכאות לתוספת תשלום חד פעמית במהלך שנת 2025,

הנגזרת משיעור שנקבע מהרווח הנקי לפני מס המצטבר של חברת אורון נדל"ן החל משנת 2020 ועד לשנת 2024 (כולל), ובלבד ששירותי הניהול בתוקף אותה עת

(6) אלון הרפז כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 15 במאי 2018 ועד ליום 28 בפברואר 2021 (ועד בכלל). שכרו החודשי של מר הרפז עמד על 50 אלפי ₪ (ברוטו). בגין שנת 2020 לא שולם מענק למר הרפז. כמו כן היה זכאי מר הרפז לחופשה שנתית של 24 ימים, דמי מחלה והבראה, ביטוח מנהלים/פנסיה וקרן השתלמות כמקובל. בנוסף העמידה החברה למר הרפז טלפון סלולרי ורכב ונשאה בהוצאות בגינם וכן מגלמת את שווי השימוש ברכב. בנוסף, אושר למר הרפז מענק פרישה בגובה משכורת חודשית אחת אשר ישולם במהלך שנת 2021.

(7) חברי הדירקטוריון הנמנים על מקבלי הגמול הינם ה"ה שרון שופי, דניאל ברנשטיין ואיתן בן דוד. כל אחד מהם זכאי בגין כהונתו כדירקטור בחברה לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכום המרבי האפשרי בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), כפי שיתעדכן מעת לעת, ובהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת, ולהחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. כמו כן, חברי הדירקטוריון כאמור (כמו יתר הדירקטורים המכהנים) זכאים להיכלל בהסדר הביטוח הקיים בחברה לדירקטורים ונושאי משרה, וכפי שיאושר מעת לעת, וכן להענקת כתב התחייבות לשיפוי ופטור כמקובל בחברה. גמול הדירקטורים הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

תקנה 21א - השליטה בחברה

נכון למועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה גיל (גילי) עזריה ויואל עזריה, המחזיקים כל אחד בכ- 36.99% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא), באמצעות תאגידים בבעלותם המלאה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 7.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-003748) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי ותיחום פעילות

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

(1) לפרטים בדבר התקשרויות החברה בקשר עם תנאי כהונתם והעסקתם של מר גילי עזריה ומר יואל עזריה, ראו הערה (2) בתקנה 21 לעיל.

(ב) עסקאות לא חריגות, זניחות ואחרות

(1) עסקאות לא חריגות

לפרטים ראו באור 28ד' בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

(2) עסקאות זניחות

לפרטים בדבר קווים מנחים וכללים לסיווג "עסקה זניחה" וכן לעסקאות שאושרו בהתאם לאמור, ראו באור 28ד', בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020, המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

(ג) תיחום פעילות - במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה מיום 19 במאי 2015 הודיעו בעלי השליטה כי הם יפעלו בתחומי הפעילות של החברה בישראל (כמפורט בתשקיף החברה נושא תאריך 22.5.2015) באמצעות החברה באופן בלעדי ובכפוף לאמור להלן:

(1) כל עסקה אשרו ירצו בעלי השליטה לבצע בתחומי הפעילות של החברה בישראל תוצע על ידיהם תחילה לחברה ("העסקה החדשה"), כמפורט בס"ק (2) להלן.

(2) בעלי השליטה התחייבו כי בכל מקרה בו תוצע להם עסקה חדשה בישראל, הם יפנו תחילה לחברה בהצעה לקבלת העסקה החדשה על ידיה ("ההצעה").

ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה.

החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה או במקרה של היעדר היענות מצד דירקטוריון החברה להצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בועדת הביקורת, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיו רשאים בעלי השליטה לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר קבלת ההצעה או לדחות את ההצעה והחלטתו בעניין תהיה סופית.

בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיו בעלי השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאים לקבל את ההצעה.

בנוסף, גם במקרה בו על אף הענות החברה להצעה, לא תשתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעלי השליטה) העסקה החדשה על ידי החברה, יהיו רשאים בעלי השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את העסקה החדשה בכפוף למנגנון זכות הסירוב במתואר בסעיף זה לעיל. למען הסר ספק, אם וככל שידרשו אישורי האורגנים של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, אזי לא תחול מסגרת הזמן הנקובה לעיל אלא המועדים הקבועים בדין. באמור בס"ק (1) ו-(2) יקרא להלן "זכות הסירוב".

יודגש, כי ההתחייבות לתיחום פעילות המפורטת לעיל לא תחול על עסקאות ו/או נכסים ו/או פרויקטים המפורטים להלן: "רכישת קרקע ו/או מבנה ו/או יזום בניה למגורים שנועדו לשימוש פרטי של בעלי השליטה ובני משפחתם ו/או רכישת יחידות דיור לשימוש פרטי של בעלי השליטה ובני משפחתם ו/או קרקע לצרכי השקעה ו/או על רכישת קרקע לצורך מכירתה (להבדיל מייזום) ו/או נדל"ן יזמי למשרדים ו/או למסחר ו/או נדל"ן מניב (לקבות קרקעות להשקעה ונדל"ן מניב בהקמה) ו/או מבני מגורים לצורך השכרתם (דיור בר השגה). עוד יודגש כי ההתחייבות לתיחום פעילות תחול על פעילות בישראל בלבד. למען הסר ספק, זכות הסירוב תהיה בתוקף כל עוד בעלי השליטה הינם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. נקבע כי במקרה שבו בעלי השליטה יחדלו מלהיות בעלי השליטה בחברה ו/או נושאי משרה, יהיו רשאים בעלי השליטה, בין במישרין ובין בעקיפין, לחזור לפעול במסגרות שונות בתחומי הפעילות. התחייבות בעלי השליטה לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ניתנו ללא תמורה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים ליום 31.12.2020 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.1.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-003748) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. לשינויים בהחזקות בעלי עניין וזהותם,

שחלו מפרסום הדוח המידי כאמור ולמועד הדוח, ראו דיווח מידי של החברה מיום 13.1.2021 (אסמכתא מס': 2020-005860-01-2021).

תקנה 24 א ו-24 ב: הון רשום, הון מונפק, ניירות ערך המרים לתאריך הדו"ח ומרשם בעלי מניות

לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 6.10.2019 (מס' אסמכתא : 2019-01-101422), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן באור 19 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2020.

תקנה 25 א: מען רשום

מען : יהודה הנחתום 6, באר שבע

טלפון : 08-6295000 ; פקסימיליה : 08-6270051

דואר אלקטרוני : office@oron-group.com

תקנה 26: הדירקטורים של החברה לתאריך הדו"ח

ת.ז./מספר דרכון	יואל עזריה - יו"ר הדירקטוריון (ז)	גיל עזריה (ז)	שרון שופי (נ)	דניאל ברנשטיין (ז)	איתן בן דוד (ז)
023701428	023701410	059176826	051862241	055605273	
1968	1968	1965	1954	1959	
מנען להמצאת כתבי דין	יהודה הנחתום 6, באר שבע	יהודה הנחתום 6, באר שבע	התאנה 18, זכרון יעקב	תמיר שמואל 3/6 תל אביב	דרך הרימונים 59, מושב רינתיה, ת.ז. 134.
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא.	לא.	יו"ר ועדת ביקורת/ תגמול וחברה בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.	חבר בוועדת ביקורת/ תגמול ובועדת מאזן.	חבר בוועדת ביקורת/ תגמול והועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.
דח"צ/ דירקטור בלתי תלוי	לא.	לא.	כן- דח"צ	כן- דח"צ	כן - דירקטור בלתי תלוי ²
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה	לא.	לא.	כן.	כן.	כן.
עובד של החברה, חברת בת, חברה קשורה או של בעל עניין	יו"ר דירקטוריון החברה, מנכ"ל משותף בחברת גילי ויואל עזריה בע"מ (חברה בת 100% של החברה), דירקטור בחברות הבנות של החברה.	מנכ"ל החברה, מנכ"ל משותף בחברת גילי ויואל עזריה בע"מ (חברה בת 100% של החברה) ודירקטור בחברה ובחברות הבנות של החברה.	לא.	לא.	לא.
תאריך תחילת כהונתו כדירקטור	4.7.2003	4.7.2003	26.8.2015	26.8.2018	26.8.2015

² סווג על ידי ועדת הביקורת כדירקטור בלתי תלוי ביום 19.9.2017.

השכלה	בוגר תואר בהנדסה אזרחית והנדסה גאודטית, הטכניון.	בוגר תואר ראשון ושני בהנדסה אזרחית בטכניון.	עורכת דין, בוגרת תואר במשפטים ומוסמכת מנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון (B.A) בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב; תואר ראשון בהנדסה כימית (B.Sc) מאוניברסיטת באר שבע.	בוגר בכלכלה, B.Sc, מהפקולטה לחקלאות, מוסמך בכלכלה M.Sc, מהפקולטה לחקלאות, האוניברסיטה העברית בירושלים.
עיסוק השנים האחרונות	מנכ"ל משותף בחברה, מנכ"ל משותף בחברת גילי ויואל עזריה בע"מ (חברה בת 100% של החברה), יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור בחברות הבנות של החברה.	מנכ"ל משותף בחברה, מנכ"ל משותף בחברת גילי ויואל עזריה בע"מ (חברה בת 100% של החברה), דירקטור בחברות הבנות של החברה.	עד סוף שנת 2012 מנכ"לית חברת גב-ים לקרקעות בע"מ; החל מינואר 2013 יועצת נדל"ן לגופים פרטיים וציבוריים. החל מאוקטובר 2015 יו"ר פעיל של מניבים קרן הריט החדשה בישראל	ייעוץ עסקי וליווי עסקאות בתחום הנדל"ן (2014-היום); שותף בכיר, ראש תחום הנדל"ן KPMG סומך חייקין רואי חשבון (עד 2014); חבר פעיל במועצה המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל (2012-2014).	יו"ר פעיל חברה כלכלית של תנועת המושבים; דירקטור בקרן מחקרים של הפקולטה לחקלאות בחוג לכלכלה, ליווי חברות ומושבים בתחומי החקלאות והתעשייה.
משמש כדירקטור בתאגידים אחרים	משמש דירקטור בחברות הקבוצה (גילי ויואל עזריה בע"מ, אורון נדל"ן בע"מ, שורה בע"מ, אורון תעשיות 18 בע"מ, המגורים (ב.ר.) בע"מ, המתועשת בע"מ), וכן בחברות פרטיות אחרות - בארות אנרגיה בע"מ, ואי פרינט צילומים והעתקות בע"מ.	משמש דירקטור בחברות הקבוצה (גילי ויואל עזריה בע"מ, אורון נדל"ן בע"מ, שורה בע"מ, אורון תעשיות 18 בע"מ, המגורים (ב.ר.) בע"מ, המתועשת בע"מ), וכן בחברות פרטיות אחרות - בארות אנרגיה בע"מ, פמקו בע"מ ואי פרינט צילומים והעתקות בע"מ.	כן, דירקטורית במניבים קרן הריט החדשה בע"מ (יו"ר הדירקטוריון), מניבים ניהול שרון איתי בע"מ, שרון שופי בע"מ, דירקטורית חיצונית באינטרגמא חברה להשקעות בע"מ.	מנרב אחזקות בע"מ; אפריקה ישראל נכסים בע"מ (דירקטור חיצוני); רוטשטיין נדל"ן בע"מ (דירקטור בלתי תלוי), ריט אזורים-ה.פ. ליווינג בע"מ (דירקטור חיצוני).	לא.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	כן. אחיו של גיל עזריה מבעלי השליטה בחברה, דירקטור בחברה ומנכ"ל משותף בה.	כן. אחיו של יואל עזריה מבעלי השליטה בחברה, יו"ר הדירקטוריון בחברה ומנכ"ל משותף בה.	לא.	לא.	לא.

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של החברה

ת.ז.	דניאל שפירא	אפרת און	משה אידלמן	רפי קריספין
052755998	035812015	058626995	032838146	
1954	19778	1964	1979	
מבקר פנים	סמנכ"לית משאבי אנוש	סמנכ"ל כספים	חשב	
30.8.2015	03.07.2016	1.3.2021	1.3.2019	
רו"ח, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.	תואר ראשון ותואר שני במנהל עסקים	רו"ח, בוגר עסקים מהמכללה למנהל, תואר שני במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית.	רו"ח בוגר תואר חשבונאות ומנהל עסקים, המכללה למנהל.	
רואה חשבון עצמאי, מבקר פנים בחברות ציבוריות בארץ ובח"ל.	סמנכ"ל משאבי אנוש בחברה, מנהל משאבי אנוש - DHL	סמנכ"ל כספים ממך מסופי מטען וניטול בע"מ	חשב בקבוצת נתון, חשב במכון הגיאופיסי וע.חשב בחברת מליסרון	
לא	לא	לא	לא	
לא	לא	לא	לא	
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה				

תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים

מורשי החתימה העצמאיים בחברה הינם גילי עזריה ויואל עזריה, בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטור ויו"ר הדירקטוריון בהתאמה וכמנכ"לים משותפים.

תקנה 27: רואה החשבון המבקר של התאגיד

רואי החשבון של החברה : Deloitte - בריטמן אלמגור זוהר ושות' - רואי חשבון מען משרדו : דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1 - הבניין העגול, תל אביב.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

בתקופת הדוח לא נעשה שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

במהלך תקופת הדוח לא התקיימה אסיפה כללית מיוחדת בחברה, למעט אסיפה כללית לאישור מדיניות התגמול, הסמכת יו"ר הדירקטוריון לכהן במקביל לכהונת קרובו כמנכ"ל ותנאי כהונת יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל. לפרטים ראו תקנה 21 לעיל.

תקנה 29א: החלטות החברה

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי נושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח :

פטור - ביום 31 בינואר, 2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן כתב פטור מעודכן בקשר עם פטור מאחריות נושאי המשרה כלפי החברה

בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה. כתב הפטור אושר ומוענק לנושאי משרה בחברה המכהנים בחברה כיום ו/או אשר יכהנו בה מעת לעת (למעט דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה), ואשר יחול, בכפוף לכל דין, גם ביחס לפעולות שבוצעו לפני מועד הענקתו. כתב הפטור לא חל ביחס להפרת חובת הזהירות בחלוקה (כמשמעותה בחוק החברות) וביחס להחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי. החלטה זו לא גרעה מתוקפם של כתבי פטור שהוענקו למנכ"לים המשותפים טרם ההחלטה, אשר לא כלל החרגה בקשר עם החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי. במועד אישור תנאי כהונתם מחדש באורגנים המוסמכים של החברה יובא לאישור כתב הפטור בנוסחו המעודכן כאמור.

לפרטים ראו גם בדוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 21.1.2016 (מס' אסמכתא 015982-01-2016).

שיפוי - בימים 19.5.2015, 26.8.2015 ו- 31.1.2016 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול, לפי המקרה) מתן התחייבות לשיפוי לנושאי משרה. הסדרי השיפוי הנהוגים בחברה ואשר קיימים ביחס לנושאי המשרה בחברה כוללים התחייבות לשיפוי בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי כמקובל ובהתאם להוראות תקנון ההתאגדות של החברה, שתוטל עליהם עקב פעולות או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה בקבוצה. ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לאירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי, באופן שסכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה (המיוחס לבעלי המניות של החברה) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו. לפרטים ראו גם סעיף 8.3.3 לתשקיף החברה נושא תאריך 22.5.2015 וכן נספח ב' בדוח זימון אסיפת בעלי מניות החברה מיום 16.8.2015 (מס' אסמכתא 2015-01-097683).

ביטוח - לפרטים בדבר תנאי הביטוח שנקבעו במסגרת מדיניות התגמול של החברה, ראו חלק ו' במדיניות התגמול, אשר הפרטים הכלולים בה מובאים בזאת על דרך ההפניה. למועד הדוח, תנאי פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה כוללים פרמיית שנתית בסך של 27,000 דולר ארה"ב, גבול אחריות של 12.5 מיליון דולר ארה"ב למקרה והשתתפות עצמית של 10,000 דולר ארה"ב לתביעות שיוגשו בעולם למעט בארה"ב ובקנדה, 30,000 דולר ארה"ב לתביעות שיוגשו בארה"ב ובקנדה ו- 40,000 דולר לתביעות אזרחיות נגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך. תנאי פוליסת הביטוח כאמור אושרו ביום 5 באוגוסט, 2020 על ידי ועדת הביקורת של החברה (בשבתה כוועדת תגמול), בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

תאריך: 22, במרץ 2021

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